

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2023/BAS/034
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 01.12.2023 Verfasser: Frau J. Schiedt FBL: Herr A. Harpeng
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Gemarkung Basedow, Flur 12, Flurstück 244		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	12.12.2023	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes in der Gemarkung Basedow, Flur 12, Flurstück 244, wird erteilt.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV Entscheidung der Gemeinde
 § 36 BauGB Stellungnahme der Gemeinde
 Gestaltungssatzung Basedow

Bei dem geplanten Bauvorhaben soll das bestehende Nebengebäude abgerissen und das bereits bestehende Wohngebäude auf ein Zweifamilienhaus erweitert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da privater Antragsteller

Anlagen:

Bauvoranfrage
 Flurkarte
 Lageplan

Zutreffendes bitte ankreuzen ☑ bzw. ausfüllen!

<input checked="" type="checkbox"/> An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde
<input type="checkbox"/> An die Gemeinde (nur bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung)		
<input type="checkbox"/> Bauantrag (§ 64 LBauO M-V)		Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Bauantrag im vereinfachten Verfahren (§ 63 LBauO M-V)		
<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (§ 75 LBauO M-V)		Eingangsvermerk der Gemeinde
<input type="checkbox"/> Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 LBauO M-V)		
Soll durch die Gemeinde eine Weiterleitung als Bauantrag erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 62 Abs. 4 Satz 4 LBauO M-V)?		Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs. 2 LBauO M-V)		
Bauherr/Antragsteller: Name und Anschrift Dabbert, Sylvio, Randowberg 4, 17139 Basedow Ist der Bauherr Grundstückseigentümer? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Telefon * 01573 3327244 E-Mail * sylvio.dabbert@gmail.com
Vertreter des Bauherrn: Name und Anschrift (§ 53 Abs. 2 LBauO M-V)		Telefon * E-Mail *
Entwurfsverfasser: Name und Anschrift		Telefon * E-Mail *
Bauvorlageberechtigung nach § 65 LBauO M-V		
<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 1 Architekt	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 2 bauvorlageberechtigter Ingenieur	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 3 Innenarchitekt
<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 4 Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts	<input type="checkbox"/> Abs. 1 Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich	
Baugrundstück: PLZ, Ort, Straße, Hausnummer 17139 Basedow, Randowberg 4		Gemarkung/en Basedow Flur/en 12 Flurstück/e 244
<input type="checkbox"/> Eine Baulast zu Gunsten des Baugrundstücks ist eingetragen.		<input type="checkbox"/> Eine Baulast zu Lasten des Baugrundstücks ist eingetragen.
Art der Baulast/nähere Beschreibung		

* Angaben sind freiwillig

1. Angaben zum Vorhaben	
Art des Vorhabens	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau, Erweiterung <input type="checkbox"/> Änderung, z.B. Umbau <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung <input type="checkbox"/> Beseitigung eines in die Denkmalliste eingetragenen Denkmals
Zweckbestimmung des Vorhabens (z.B. Wohngebäude, Garagen; bei Nutzungsänderung Angabe der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung)	Wohngebäude - Erweiterung auf Zweifamilienhaus
zu dem Vorhaben ist bereits ein Vorbescheid erteilt worden	Bescheid vom _____ Aktenzeichen _____
2. Bei Antrag auf Vorbescheid	
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist	-Abriß der vorhandenen Nebengebäude und Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses (eingeschossig mit Satteldach) -auf dem Grundstück stand bis 1989 bereits ein Wohnhaus mit Satteldach
3. Bei Vorlage in der Genehmigungsfreistellung	<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
Bezeichnung und Nummer des Planes	
4. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
<input type="checkbox"/> Abweichung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)
<input type="checkbox"/> Ausnahme von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf gesondertem Blatt beifügen)
<input type="checkbox"/> Befreiung von folgenden Vorschriften wird beantragt	Begründung (ggf. auf ausgesondertem Blatt beifügen)

5. Hinweise zum Datenschutz

Die für die Entscheidung über den Antrag erforderlichen Daten werden für diesen Zweck gemäß den §§ 9 bis 11 des Landesdatenschutzgesetzes erhoben, verarbeitet und gespeichert. Die Übermittlung personenbezogener Daten an die im Verfahren zu beteiligenden Stellen ist gemäß § 14 des Landesdatenschutzgesetzes zulässig. Diese können beispielsweise kommunale Behörden, so die untere Wasser-, Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde und die Gemeinde sein, aber auch Landesbehörden, so die Straßen-, Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Luftfahrt- und Denkmalfachbehörde. Nachbarn werden unter den Voraussetzungen des § 70 LBauO M-V beteiligt.

Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden oder Stellen ist auch zulässig, wenn diese die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Daten werden regelmäßig an das Finanzamt (§ 29 Bewertungsgesetz), die Bauberufsgenossenschaft (§ 195 Abs. 3 SGB VII), die Vermessungs- und Geoinformationsbehörden (§ 6 Abs. 2 Geoinformations- und Vermessungsgesetz), das Statistische Amt (§ 6 Hochbaustatistikgesetz), an die Gemeinde (§ 72 Abs. 6 LBauO M-V) sowie an Behörden und sonstige Stellen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (§ 72 Abs. 10 LBauO M-V) übermittelt.

Auf Verlangen wird dem Antragsteller gemäß § 24 des Landesdatenschutzgesetzes Auskunft unter anderem über die zu seiner Person gespeicherten Daten und die im Verfahren beteiligten Behörden und Stellen erteilt. Nach den §§ 13 und 25 des Landesdatenschutzgesetzes besteht ein Berichtigungsanspruch, wenn unrichtige Daten verarbeitet wurden.

6. Anlagen

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|--------|--|
| 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | - fach | Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (§ 7 Abs. 1 BauVorVO M-V) |
| 2. | <input checked="" type="checkbox"/> | - fach | Lageplan (§ 7 BauVorVO M-V) |
| 3. | <input type="checkbox"/> | - fach | Bauzeichnungen (§ 8 BauVorVO M-V) |
| 4. | <input type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 5. | <input type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 6. | <input type="checkbox"/> | - fach | Baubeschreibung – ergänzende Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf amtlichem Vordruck (§ 9 BauVorVO M-V) |
| 7. | <input type="checkbox"/> | - fach | Standsicherheitsnachweis - nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 LBauO M-V (§ 10 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht |
| 8. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung des Tragwerksplaners, dass der Standsicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBauO M-V (Kriterienkatalog) nicht bauaufsichtlich geprüft werden muss (§ 14 Abs. 2 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 9. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung, dass der Standsicherheitsnachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V erstellt wurde - vorzulegen durch den Ersteller des Standsicherheitsnachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 10. | <input type="checkbox"/> | - fach | Brandschutznachweis - nur vorzulegen bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 3 Satz 2 LBauO M-V (§ 11 BauVorVO M-V) |
| 11. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erklärung, dass der Brandschutznachweis bei Vorhaben entsprechend § 66 Abs. 2 Satz 3 LBauO M-V erstellt wurde - vorzulegen durch den Ersteller des Brandschutznachweises (§ 14 Abs. 1 BauVorVO M-V)
<input type="checkbox"/> wird nachgereicht, spätestens mit der Baubeginnanzeige |
| 12. | <input type="checkbox"/> | - fach | Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- nur bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen darüber enthält |
| 13. | <input type="checkbox"/> | - fach | Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 – vorzulegen nur bei Gebäuden |
| 14. | <input type="checkbox"/> | - fach | Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte (§ 9 BauVorVO i.V.m. § 2 BauGebVO M-V) |
| 15. | <input type="checkbox"/> | - fach | Vertretervollmacht |
| 16. | <input type="checkbox"/> | - fach | Erhebungsbogen für Baustatistik |
| 17. | <input type="checkbox"/> | - fach | Vergleichsberechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit (§ 6 DSchG M-V) |

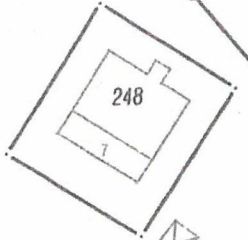
Ort, Datum BASED, 28.06.23 i.A.	M. Gerber-Dabbert Unterschrift Bauherr/Vertreter	Ort, Datum Unterschrift Entwurfsverfasser
------------------------------------	---	--

249

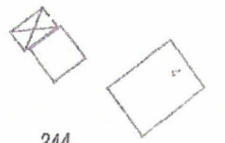
245

Abgrenzung der Flurkarte:
MSE
Gemarkung: Basedow
Flur 12
Maßstab:

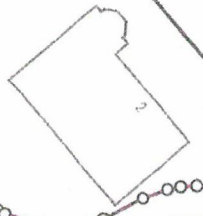
247



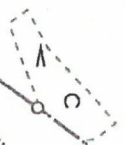
244



243



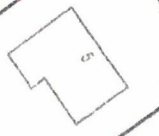
242



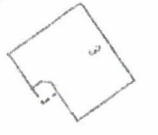
241

240

239



237



238

471
1

234



1 : 1000



14-MAY-2019

BASEDOWN

Erweiterung Zweifamilienhaus

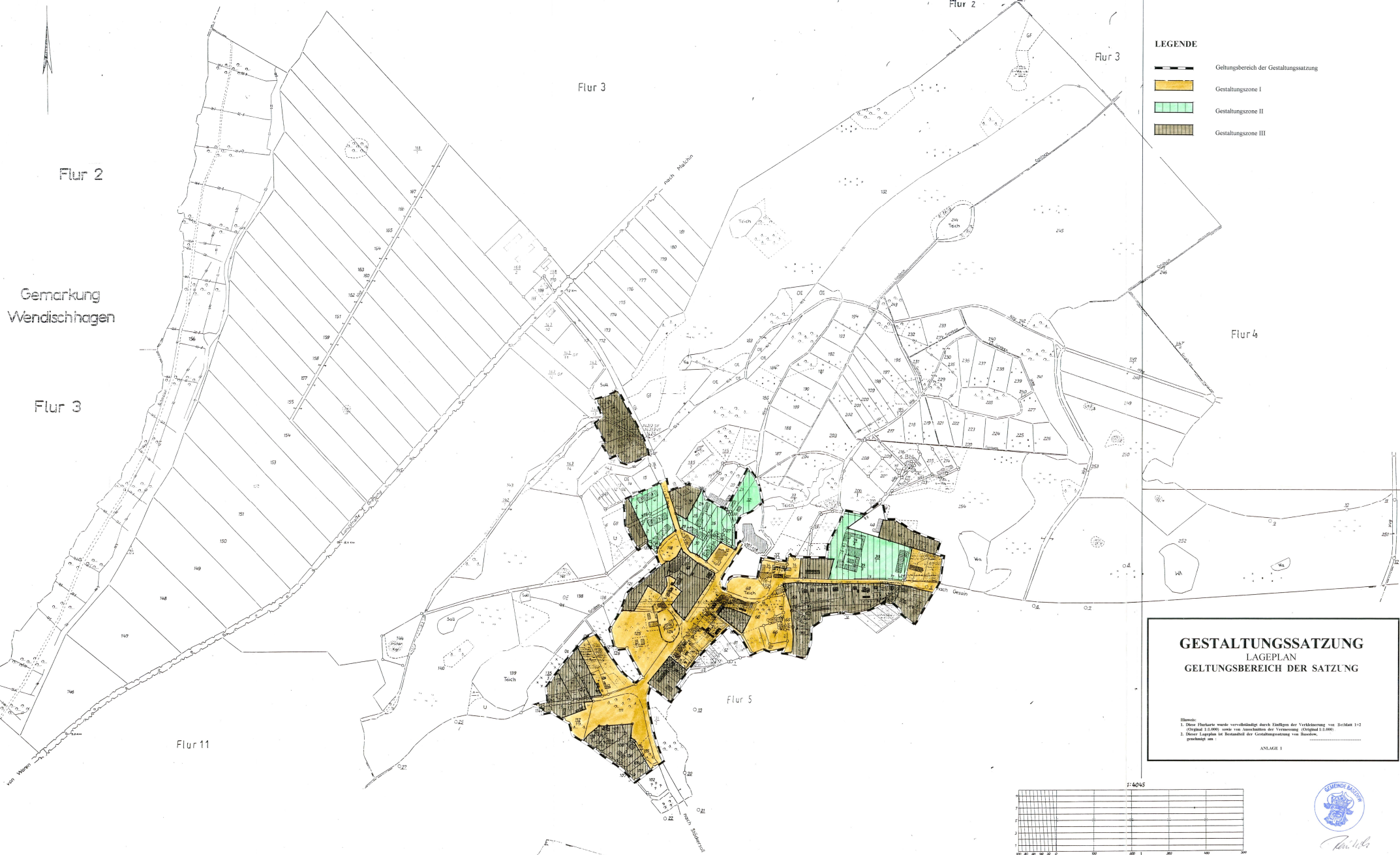
Rückbau

Flurkarte: MSE
Verdichtung: Bagedow
Plan: 12
Maßstab:



LEGENDE

-  Geltungsbereich der Gestaltungsatzung
-  Gestaltungszone I
-  Gestaltungszone II
-  Gestaltungszone III

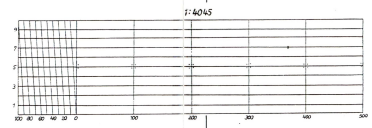


Gemarkung
Wendischhagen

GESTALTUNGSATZUNG
LAGEPLAN
GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Hinweis:
1. Diese Flurkarte wurde vervollständigt durch Einlegen der Verkleinerung von Blatt 1-2 (Original 1:4000) sowie von Ausschnitten der Verkleinerung (Original 1:4000).
2. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Gestaltungsatzung von Basedow.
gezeichnet von

ANLAGE 1



Kataster- und Vermessungsamt
Malchin

Vervielfältigung (auch einzelner Teile),
Vergleichsarbeiten, Nachdruck, Verbreitung,
Verbreitung, Ausbeutung und öffentliche Weiter-
verbreitung ohne Genehmigung des Heraus-
stellers nach §§ 70 bis 81 des Gesetzes
über den Urheberrechtsschutz vom 13. Sept. 1925
ist strafbar.

ERLÄUTERUNGEN

ZUR
GESTALTUNGSSATZUNG

zu § 1 Geltungsbereich

(1) **Begründung :**

- Basedow wird 1247 durch den Bischof von Camin erstmals urkundlich erwähnt.
- 1337 wurden 4 Söhne des Ritters Nikolaus II. Hahn u.a. mit Basedow belehnt.
- Der älteste, Nikolaus III. begründete hier die wohl bedeutendste Linie der Familie Hahn, genannt Linie zu Basedow.
- 1467 wurde der Burgbau vollendet
- 1474 wird Basedow bereits „Schloß zu Basedow“ genannt.
- Schon 1479 war Basedow Gestüt und 1539 besaß es Weinberge vor dem Schloß.
- Der älteste Teil des jetzigen Schlosses ist Mitte des 16. Jh. (Turmnschrift von 1554) erbaut worden; Reste der Burg sind z.T. erkennbar.
- Wesentliche Umbauten:
 - 1802 - zeitgleich mit der Hebung in den Adelsstand
 - ab 1837 - durch F.A.Stüler / Umwandlung im neogotischen Stil
 - 1891- nach einem Brand durch A. Haupt / im Stil der Neorenaissance
- Im 16. Jh. entstand im Zuge der Umwandlung der Grundherrschaft in die Gutswirtschaft nicht nur das o.g. neue Herrenhaus, sondern auch ein Gutshof.
- Die meisten der heute in der Gemeinde Basedow zusammengefaßten Ortsteile, so z.B. Basedow, Gessin, Stöckersoll, Seedorf, Immensoll, Teerofen, Neuhäuser, waren seit dem 18. Jh. dem Ort Basedow zugehörig.
- Sie hatten unterschiedliche Funktionen innerhalb des Familienbesitzes der Familie von Hahn. Dieses spiegelt sich auch wider in Zweck und Gestalt der in diesen Ortsteilen z.T. noch vorhandenen historischen Architektur und städtebaulichen Strukturen. Deren Ursprung ist zumeist auf die Verbindung von prägenden, naturräumlichen Gegebenheiten der „Mecklenburger Schweiz“ mit großzügigen Landschaftsraumplanungen durch Peter Joseph Lenné zurückzuführen.
- Peter Joseph Lenné war ab dem Jahr 1833/1835 auch für Basedow tätig. In die Realisierung seiner im Auftrage des Grafen Hahn entwickelten Planungen bezog er den Architekten August Stüler ein.
- Diese Planungen zum Schloßpark, zur Ortslage Basedow und Umgebung schlossen Überplanungen überkommener Strukturen ein. So wurde z.B. die im 16. Jh. errichtete Gutshofanlage (sh. oben) abgebrochen.
- Dem Lenné'schen Ideal von der Verknüpfung von Schönheit und Nutzen einer Landschaft folgend, entstanden durch den Architekten August Stüler signifikante Einzelgebäude und Ensembles bzw. wurden vorhandene entsprechend umgestaltet. Es entstand die „Ornamental Farm“, die als eine der gelungensten Arbeiten Lenné's gewertet wird.

Städtebauliche Aspekte sowie die Konzentration von architektonisch wertvollen Details, Gebäuden sind Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Gestaltungssatzung für den Ort Basedow.

Die allgemeinen Interessen der Ortsbildpflege unterstützend, soll die Gestaltungssatzung Baumaßnahmen beeinflussen und dem Verlust des Besonderen entgegen wirken.

Geltungsbereich:

- Der Geltungsbereich der Satzung ist in einzelne Gestaltungszonen untergliedert worden, die sich durch die jeweils bestimmende Bebauung bzw. städtebaulich und landschaftsplanerische Besonderheiten voneinander unterscheiden.
- Auch sind die Anforderungen im Hinblick auf das Gestaltungsziel in den einzelnen Gestaltungszonen in einigen Punkten differenziert zu formulieren.
- Es werden allgemein gültige Festsetzungen für diese im Plan gekennzeichneten Areale formuliert; einzelne Punkte betreffende Abweichungen werden deutlich gemacht.

Gestaltungszone I:

- Der Charakter dieser Gestaltungszone ist geprägt durch den städtebaulichen Grundgedanken Lenné's die einzelnen baulichen Elemente mittels gezielt angelegten und bepflanzten Flächen zu verbinden, gleich einem Landschaftsraum, der den Ort durchfließt.
- Hier ist das gezielte gestalterische Zusammenspiel von bebauten und landschaftlichen Räumen durch Schaffung von Weitblicken, Anlegen von Sichtachsen und Alleen sowie die aufwendige Gestaltung von einzelnen Gebäuden, die bewußt in solche Achsen gelegt wurden, realisiert.
- Besonders typisch für die Bebauung ist hier:
 - Kleingliedrigkeit, Eingeschossigkeit
 - Mischung von Fachwerk und Massivbauweise
 - klare Fassadengliederungen, ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen zu Öffnungen
 - rechteckige Gebäudegrundrisse, z.T. Doppelhäuser
 - Einsatz der Materialien Holz, Ziegel-rot, Ziegel-gelb, glatter Putz, gebrannte Dachsteine, Feldstein
 - Ausnahmen in der Geschossigkeit (z.B. mit Drempeigeschoß, Zweigeschossigkeit) oder zusammengesetzte, abgewinkelte Baukörper gibt es nur für Gebäude, die eine besondere Funktion zu erfüllen hatten oder an städtebaulich prägnanten Standorten errichtet wurden.
- Architektonische und städtebaulich wertvolle Dominanten in dieser Gestaltungszone stellen darüber hinaus die Ortskirche und das Schloß dar.
- Erhaltenswert sind auch einzelne kleinere Nebengebäude.
- In wesentlichen Bereichen ist die oben beschriebene Anlage mit ihren Gebäuden aus roten und gelblichweißen Ziegeln, ihren neogotischen Schmuckelementen und den dazu im Gegensatz als Putzbauten errichteten Bauten, wie das Schloß (Marstall sh. Gestaltungszone II) erhalten. Fast frei von irreparablen Störungen hat der Ort hier seinen ihm eigenen Charakter bewahrt. Im Interesse der Bewahrung der Einmaligkeit dieser Anlage ist eine Zuordnung zu dieser Zone erfolgt.

Gestaltungszone II:

- Bemerkens- und erhaltenswert sind die in neogotischem Stil gestalteten Wirtschafts- und Stallgebäude. Sie zeichnen sich durch ihre Geschossigkeit, ihre Kubatur und ihre mit der (ursprünglichen) Nutzung verbundene Gestaltung aus.
- Aufwendige Detailgestaltungen, wie z. B. mehrfarbiges Sichtmauerwerk, Gesimse, Pfeilervorlagen, Ziergiebel, ornamental verarbeitetes Sichtmauerwerk u.a. unterstreichen die über reine Zweckbauten hinausgehende Architekturauffassung Lenné's und Stülers im Zusammenhang mit der durch sie realisierten Idee von der „Ornamental Farm“ in Basedow.

- Im Gegensatz zu den genannten Wirtschaftsbauten ist der Marstall wie das Schloß als Putzgebäude gestaltet. Er tritt damit in direkte gestalterische Beziehung zur Schloßanlage (Gestaltungszone I), soll aber in der Gestaltungszone II näher behandelt werden.

Gestaltungszone III:

- Die Bereiche sind durch ab den 60er Jahren dieses Jahrhunderts neu hinzugefügte Bauten bestimmt; haben aber als Ortseingang bzw. durch die Nähe zu Einzeldenkmälern oder auch ortstypischen Bauten des 19. Jh. gestalterische Prämissen zu beachten.
- Über das Planungsrecht sind die Möglichkeiten für Neubauten auf gegenwärtig unbebautem Land zu klären.

zu § 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Der baulich und städtebauliche Zusammenhang zwischen vorhandener Bebauung und zu errichtenden neuen Anlagen, ist herzustellen. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am historischen Baubestand (Entstehungszeit bis 1890) hinsichtlich Maßstab und Gliederung zu legen. Siehe auch Datierungen an den Gebäuden und Bestandsaufnahme Blatt- Nr. 1.

Oft wird das Erscheinungsbild und die Einheit einer gestalteten Fassade empfindlich beeinträchtigt durch den Einsatz untypischer Materialien.

Dieses kann z.B. der Fall sein, wenn ein mauerwerksichtiges Gebäude verputzt wird. Besonders gilt es zu vermeiden, daß mehrere Eigentümer eines Hauses verschiedene Auffassungen zur Sanierung / Modernisierung der Außenhaut eines bestehenden Gebäudes oder auch zur Gestaltung eines Neubaus durchsetzen.

Solche Entscheidungen werden unweigerlich zum Nachteil für die Gesamterscheinung des Hauses. Seine gestalterische Einheit geht verloren, es stört das Ortsbild.

Ideal wäre es, wenn durch Beratung der Bauherren auch gravierende Gestaltungsbrüche zwischen Straßenfront und Rückfassade vermieden werden, um die Einheit des Hauses als Ganzes zu erhalten.

Im folgenden ist zusammengefaßt, worauf sich bauliche Maßnahmen in der jeweiligen Gestaltungszone richten sollten.

Gestaltungszone I:

- Der historische Bestand (bis 1890 errichtet, sh. Blatt-Nr. 1 / Bestandsaufnahme) ist teilweise durch Bauschäden aufgrund unpassender Nutzung und Leerstand in seinem Bestand gefährdet. Er ist durch Sanierung und Instandhaltung unbedingt zu sichern.
- Umnutzungen und damit verbundene Änderungen der äußeren Gestalt haben behutsam zu erfolgen.
- Neubau ist hier im Wesentlichen nur als Ersatz abgängiger Bauten zu sehen.

Gestaltungszone II:

- Der Erhalt des historischen Bestandes (sh.oben) ist durch Sanierung, Instandhaltung im Ortsbild unbedingt zu sichern. Es handelt sich hier hauptsächlich um Wirtschaftsgebäude im neogotischen Stil.
- Voraussetzung ist eine Wiederinbetriebnahme zur landwirtschaftlichen Nutzung oder generelle Umnutzung. Vorschläge sind den Empfehlungen für Maßnahmen in Basedow (Planung, Textteil und Blatt-Nr. 6) zu entnehmen.

Gestaltungszone III:

- Es ist vorstellbar, die vorhandene Bebauung durch neue Gebäude zu ergänzen. Siehe auch Planung Textteil und Blatt-Nr. 6. Voraussetzung ist die Schaffung von Baurecht.

zu § 3 Bauflucht und Gebäudestellung

- (3) Ausgangspunkt für die Entscheidung über die Art der Einordnung von Gebäuden sollte die vorhandene städtebauliche Anlage sein.
 Die Gebäude unterscheiden sich u.a. durch ihre Stellung zum Straßen- und Platzraum. Sie können durch verschiedene Attribute, wie eben auch durch ihre Stellung zum Straßenraum, Teil einer Reihe oder ein besonderer Punkt im Ortsbild sein.
 Überwiegend ist in Basedow das einzelne Haus in Traufstellung zur Straße vertreten. Nebengebäude sind häufig rückwärtig und in Parallelstellung zum Hauptgebäude entstanden. Wo Nebengebäude sich unmittelbar als Winkelbau an das Hauptgebäude anschließen oder rückwärtig, aber in Giebelstellung entstanden, lagen dem städtebauliche Überlegungen zugrunde. Gebäude mit Giebelstellung oder mit Orientierung der Schmalseite eines Walmes zur Straße bildeten häufig den Abschluß einer Baugruppe. Die wenigen Eckgebäude, an Kreuzungen oder Abwinkelungen von Straßen gelegen, stellen die Kopplung zweier traufständiger Baukörper durch einen die anderen überragenden, wie einen Drehpunkt wirkenden Baukörper dar.
 Zwerchgiebel gelten als Sonderform traufständiger Gebäude. Damit wurde innerhalb des Ortsbildes den betreffenden Gebäuden immer eine besondere städtebauliche oder / und gesellschaftliche Funktion zugesprochen. Dieses Prinzip sollte weitergeführt werden.
Zulässig sind nur :
- die traufständige Stellung zur Straße oder zum Platz
 - Eckgebäude mit umlaufender Trauf- / Firstlinie, ggf. im Eckpunkt durch ein höheres Bauteil unterbrochen (nur an Kreuzungspunkten oder wo eine Aufmündung verschiedener Straßen erfolgt)
 - Giebelstellung in Gestaltungszone und I und II sollte nur an Standorten erfolgen, wo ein Gebäude in eben dieser Stellung abgängig war.

zu § 5 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Allgemeines:

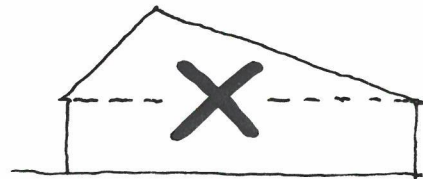
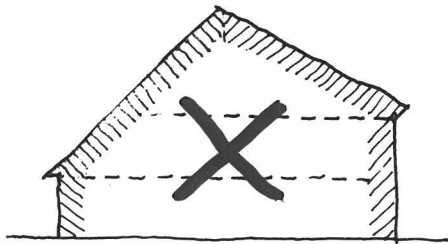
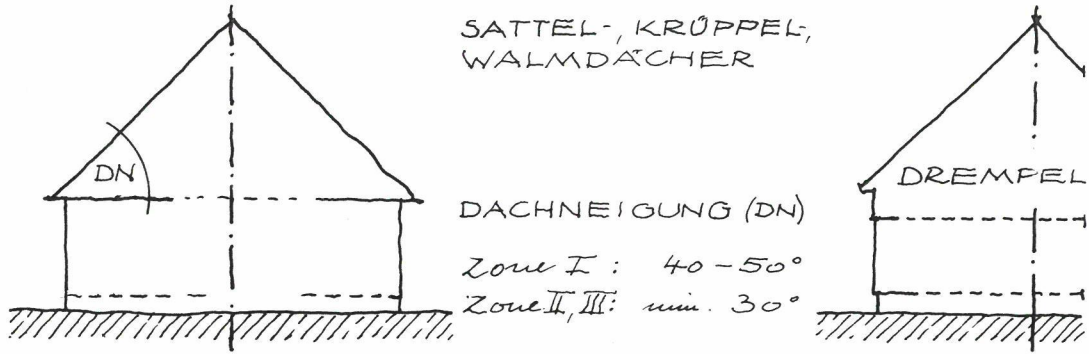
Die Dachlandschaft des historischen Gebäudebestandes ist noch fast unverfälscht erhalten. Bis auf vereinzelte fundamentale Eingriffe in die Silhouette (z.B. mehrgeschossige Neubauten und schwerwiegende Mißgriffe bei Gauben/Dachausbauten) gab es kaum Veränderungen. Die weitestgehend ungestörten und geschlossenen Dachflächen sind zu erhalten. In Anlehnung an im positiven Sinne ortsprägende Dachformen (incl. Beläge) sollten Störungen, die durch Umbauten und unproportionierte Aufbauten entstanden, langfristig wieder zurückgebaut werden.

Es sind im wesentlichen geschlossene Dachflächen wieder herzustellen bzw. auf Neubauten zu errichten.

Erlebbar ist die Dachlandschaft des Ortes Basedow vom Schloß- und Kirchturm sowie von den Rundwegen. Hier gilt die Aussage zu öffentlichen Flächen.

- (1/3) Die Zulässigkeit der Dachformen wird auf die im Geltungsbereich bereits vorhandenen beschränkt. Hohe Sattel- und Krüppelwalmdächer von ca. 45° sind in Zone I vorherrschend. Daher ist auch die Forderung für Neubauten 40-45° Dachneigung. Abweichend davon sind Gebäude mit besonderen Funktionen und städtebaulichem Rang oftmals mit ca. 25° oder geringer geneigtem Satteldach ausgestattet und als solche zu erhalten. In Zone II und III sind darüber hinaus auch geringere Dachneigungen zulässig, mindestens jedoch 30°.

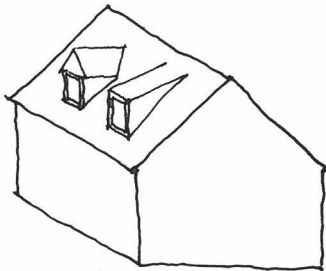
Dachformen und Dachneigungen



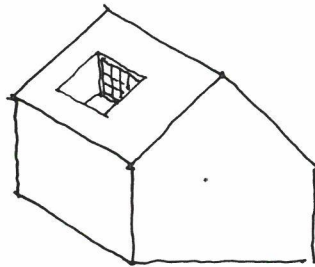
unsymmetrische Dachveränderungen sind nicht erlaubt!

(4) Dacheinschnitte, Dachbalkone, gestaffelte Dächer sind unzulässig.

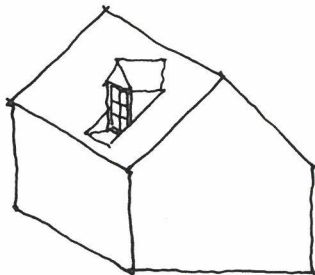
Unzulässige Baumaßnahmen:



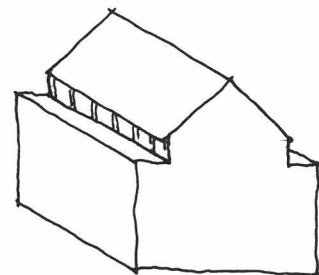
Verschiedene Gärten auf einer Seite



*Dacheinschnitte
Dachbalkone*



*Gärten mit
Dacheinschnitt*



*gestaffelte
Dächer*

- (5) Die Kleinteiligkeit der Bebauung hat zur Folge, daß von den Dacheindeckungen sehr starke Wirkungen für das Ortsbild ausgehen.

Zulässig sind Tonziegel und Betondachsteine. Den Vorzug sollte aber unbedingt ein mit Tondachsteinen gedecktes Dach erhalten. Gut erhaltene, z.B. handgestrichene Biberschwanzeindeckungen sollten gesammelt und wieder verwendet werden.

Ausnahmen stellen einige vorhandene repräsentative Wohngebäude und Wirtschaftsbauten dar. Ihre ca. 25° und weniger geneigten Dächer waren ursprünglich mit Schiefer gedeckt. Hier ist Dachdeckung in Form von Dachabdichtungsbahnen oder Metall oder Platten der Farbe Grau oder Anthrazit einzusetzen.

Engobiertes oder glasiertes, glänzendes Material ist nicht erlaubt; es sei denn, es ist nachweisbar, daß an einem bestehenden und neu zu deckenden Dach die ursprüngliche Deckung z.B. glasierte ornamental angelegte Teilbereiche besaß oder auch ganz in o.g. Material gedeckt war.

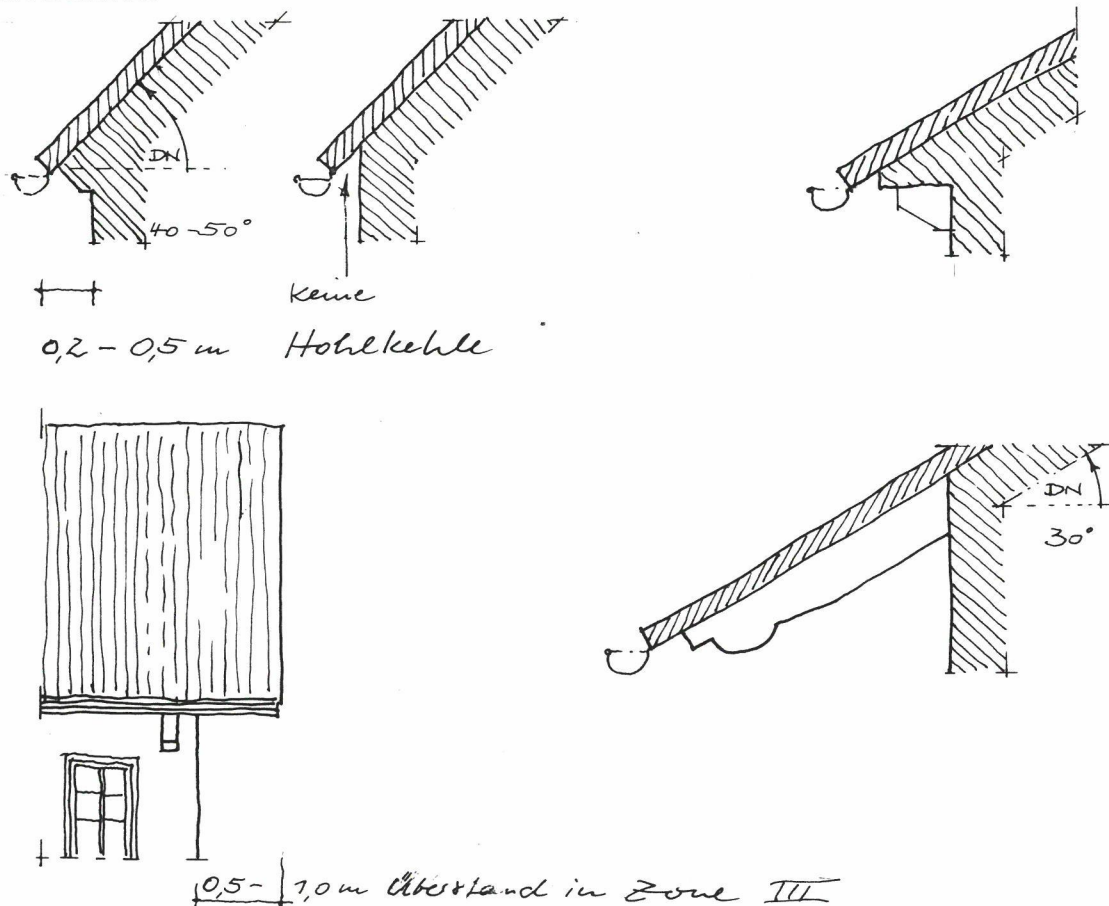
zu § 6 Dachüberstände

- (1/2) Dachüberstände an vorhandener originaler Bausubstanz sind zu erhalten. Auskragende Sparren sind sichtbar zu belassen. Verkleidungen der Sparren sind unzulässig.

Bei Sanierungen sind etwaige Profilierungen, dem Original entsprechend nachzubilden. Fehlende Holzelemente, die statische oder auch lediglich Schmuckfunktion hatten, sind zimmermannsgerecht wieder herzustellen.

Typische Dachüberstände sind auch bei Neubauten herzustellen.

Dachüberstände:



zu § 7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und sonstige Bauteile

Allgemeines:

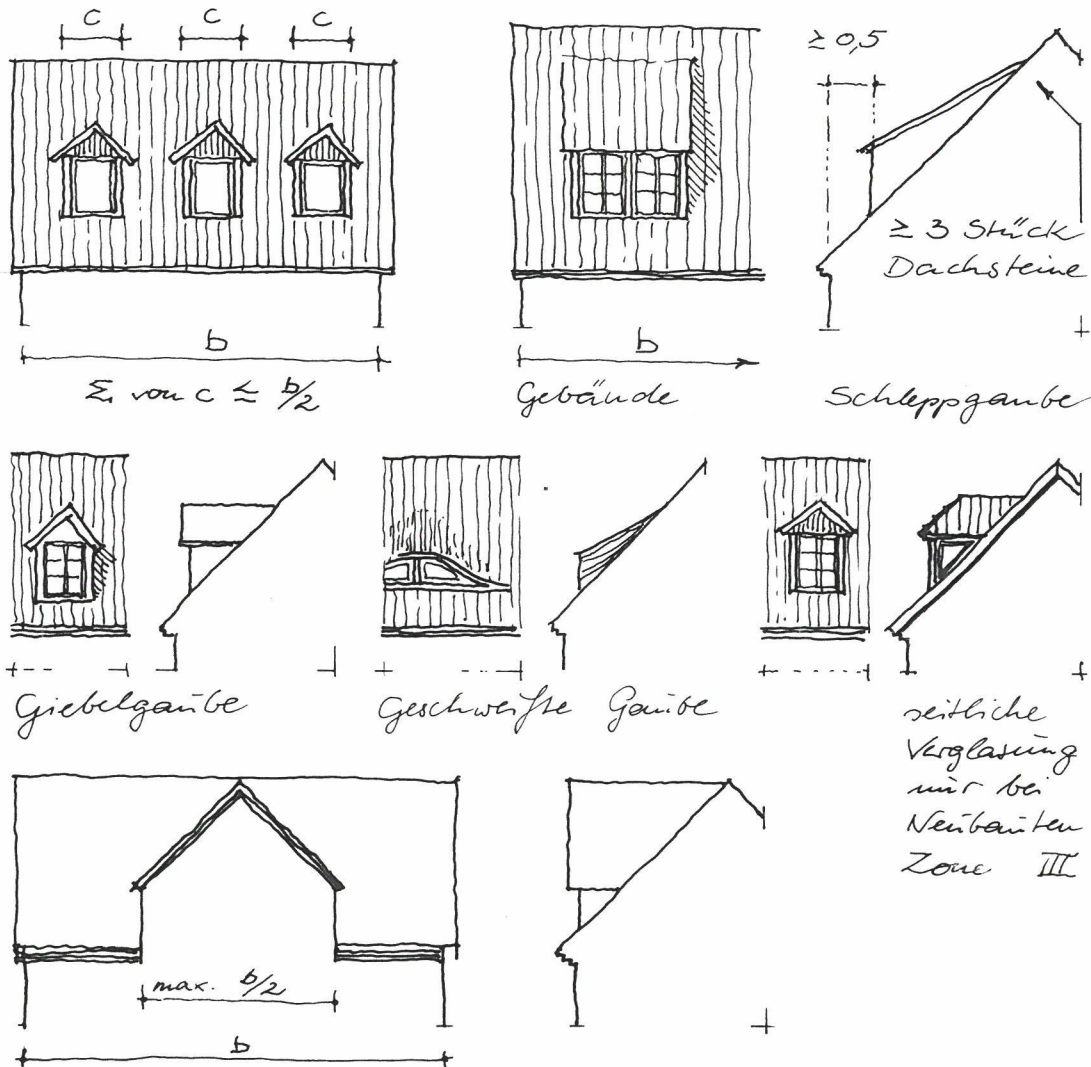
Die Nutzung des Dachraumes soll auch künftig prinzipiell möglich sein, die Vielzahl der Möglichkeiten soll jedoch dabei eingegrenzt werden. Die charakteristische vorhandene geschlossene Dachlandschaft gilt es zu erhalten.

(2/3) Zwerchgiebel als Dachaufbauten sind Sonderformen traufständiger Gebäude. Unter anderem wurden durch sie städtebauliche Dominanten oder gesellschaftliche Funktionen gegenüber der allgemeinen Bebauung herausgehoben. Daher sollten Zwerchgiebel nur sehr gezielt bei Neubauten angewendet werden.

(4,5) Maßvorgaben sollen sichern, daß Dachaufbauten im Verhältnis zur Gesamtfläche nicht überwiegen und ihre Proportion auf das Gesamtgebäude abgestimmt ist.

Bei den vorhandenen relativ geringen Haustiefen könnte bei einem Dachausbau evtl. eine einseitige Belichtung (Hofseite) ausreichend sein. Die Möglichkeiten der Belichtung über die Hausgiebel sollte ebenfalls genutzt werden, bevor Dachflächenfenster oder Gauben zur Straße zur Ausführung kommen.

Möglichkeiten für die Ausbildung von Dachgauben:



zu § 8 Oberflächen und Bekleidungen der Fassaden

(1-4) Das übergroße Angebot an Material, das zur Herstellung, Veränderung oder Bekleidung von Fassaden dient, ist eine Gefahr für die Ortstypik. Eine Eingrenzung ist erforderlich. Es sind daher ausschließlich Oberflächen zulässig, die im Geltungsbereich der Satzung an historischen, im Original erhaltenen Fassaden zu finden sind.

zu § 9 Plastizität der Fassade

Allgemeines:

In den letzten Jahren haben sich viele Fassaden stark verändert. Das liegt zumeist daran, daß wesentliche Gestaltelemente, wie z.B. Gesimse, Formsteine, ornamental verarbeitete Ziegel, Putzgliederungen, feingegliederte Fenster aufgegeben und gut gestaltete Holztüren durch industriell negativ vereinfachte Türformen ersetzt wurden.

Oft sind Öffnungen unproportioniert neu angelegt oder vergrößert worden. Die Fassadenordnung wurde empfindlich gestört.

Die Grundordnung der Fassade ist ein wichtiger Maßstab für die gestalterische Qualität eines Hauses. Sie wird gebildet durch den Maßstab der Grundelemente der Fassade und deren Beziehung zueinander.

Es macht den besonderen Reiz von Basedow aus, daß z.B. viele Häuser auf ganz bestimmte gemeinsame Gestaltungsprinzipien aufbauen.

Oft wurden und werden diese Grundprinzipien aufgegeben, und damit den Häusern das Charakteristische, das sie vor anderen auszeichnete genommen.

(5) Sohlbänke sollten in Gestaltungszone I bei Bauten aus Sichtmauerwerk vorzugsweise aus Ziegel in der Farbe und Qualität des Fassadenmaterials errichtet werden. Ausnahmen sind Gebäude, die nachweislich Sohlbänke aus Naturstein oder Werkstein besaßen oder besitzen. Diese sind zu sanieren oder, in Material und Profilierung dem Original nachzubilden.

zu § 10 Putzfassaden

Allgemeines:

Es muß verhindert werden, daß im Zuge von Wärmedämmmaßnahmen oder anderer Modernisierungen traditionell als Putzbauten erstellte Gebäude zu „Backsteinarchitektur“ umgewandelt werden.

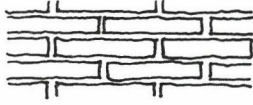
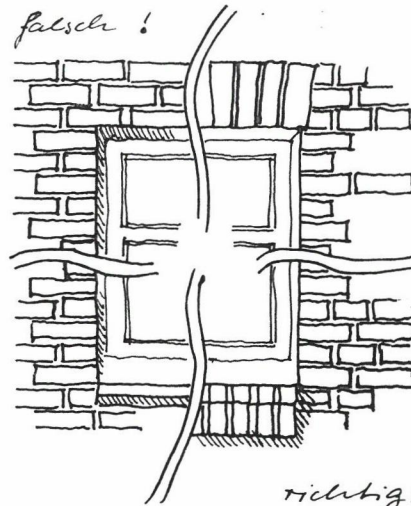
Bei Neubauten in Gestaltungszone III ist in Abhängigkeit von der benachbarten Bebauung zu prüfen, ob Putz oder Ziegel die Fassade bestimmen soll.

zu § 11 Sichtmauerwerksfassaden

(1-3) In großen Bereichen gibt es Sichtmauerwerk (rot/gelblich), was unbedingt zu erhalten ist. Der Ersatz einzelner Steine oder Erneuerung von Mauerkronen oder auch der Rückbau zu großer Fenster haben in dem Originalmaterial oder einem neuen Material gleicher Qualität, Farbe und Format zu erfolgen. Es ist anzustreben, daß ornamental gestaltete Sichtmauerwerksflächen erhalten bleiben bzw. wieder errichtet werden.

Oft ist eine Sanierung des Fugenbildes und eine Reinigung des Mauerwerkes geeignet den „verschlissenen“ Eindruck einer Substanz aufzuheben.

Wärmedämmmaßnahmen von außen sollten in Gestaltungszone I und II an der historischen Bausubstanz aus Sichtmauerwerk oder mit ziegelsichtigen Ausfachungen ausgeschlossen bleiben.

Verarbeitung von Mauerwerk:*untypisches Steinformat**kein Mauerwerksverband**falsch!**richtig!***zu § 12 Fachwerkfassaden**

(1) Gemalte oder aus Brettern erstellte Fachwerkimitate sind nicht erwünscht. Folgende Fehler, die häufig an Fachwerkstrukturen gemacht wurden, führen zu starken Schäden an der Bausubstanz:

- Verputzen mit wasserdampfsperrenden Putzen
- Putzen von Lehmausfachungen ohne Putzträger
- dampfsperrender Anstrich auf den Hölzern.

Um weitere Schäden auszuschließen und originale Bauweisen wieder sichtbar zu machen, sollte im Zuge von Sanierungen nachweislich nachträglich überputztes Fachwerk wieder freigelegt werden.

Der ornamentale Einsatz von Ziegeln oder von Ziegeln unterschiedlicher Farbe bzw. zusätzlicher Übermalungen in den Ausfachungen, bleibt dabei den noch im Original erhaltenen Bauten vorbehalten.

Ist ein Sichtmauerwerk bei Sanierung nicht wieder herstellbar, so ist die Ausfachung zu verputzen. Vorzugsweise ist ein dünner Kalkzementputz, der die Konturen des darunter befindlichen Mauerwerkes freigibt, einzusetzen.

Die Herstellung von Ausfachungen aus Liaporschüttungen, Leichttonmörtel oder vergleichbaren Erzeugnissen ist gestattet.

Der Putz sollte in der Farbigkeit des im Ursprung nachweislich vorhandenen Ziegelmaterials eingefärbt oder gestrichen werden.

zu § 13 Öffnungen in den Fassaden

(1/2) An vorhandener Bausubstanz der Gestaltungszone I sind die Öffnungen für Fenster und Türen im Original zu erhalten.

Sie sind im Rahmen von Sanierungen wieder herzustellen, wenn vorausgegangene „Modernisierungen“ das ursprüngliche Fassadenbild durch Veränderungen in der Größe, Verlagerungen, Herstellen oder Schließen von Öffnungen verzerrt hatten.

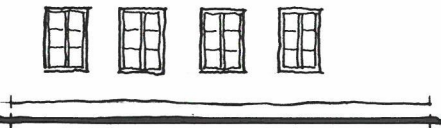
- (3) Dieses höchstens zulässige Maß ist gekoppelt an die Forderung nach einer vorgegebenen Gliederung des Fensters. Damit bleibt die kleingliedrige Fensterwirkung und das optisch stehende Fenstermaß gewährleistet.
Die traditionelle Maßstäblichkeit kleinteiliger Fenstergliederungen darf nicht durch großflächige oder einscheibige Fenster verdrängt werden.

Ordnungsprinzipien:

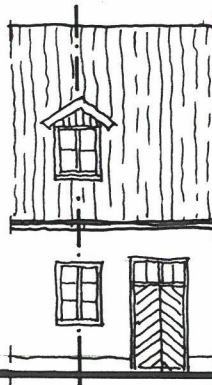
gleiche Elemente einer Reihe



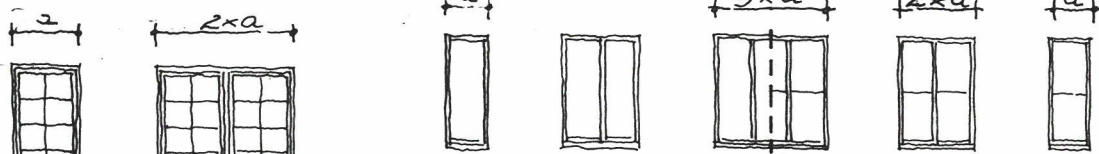
müssen gleich bleiben!



Achsen



Fenster u. Fensterhöhen - Öffnungsgrößen:



KEIN STEHENDES
FORMAT - Darum
NICHT ZULÄSSIG



zu § 14 Gliederung der Fensterflächen

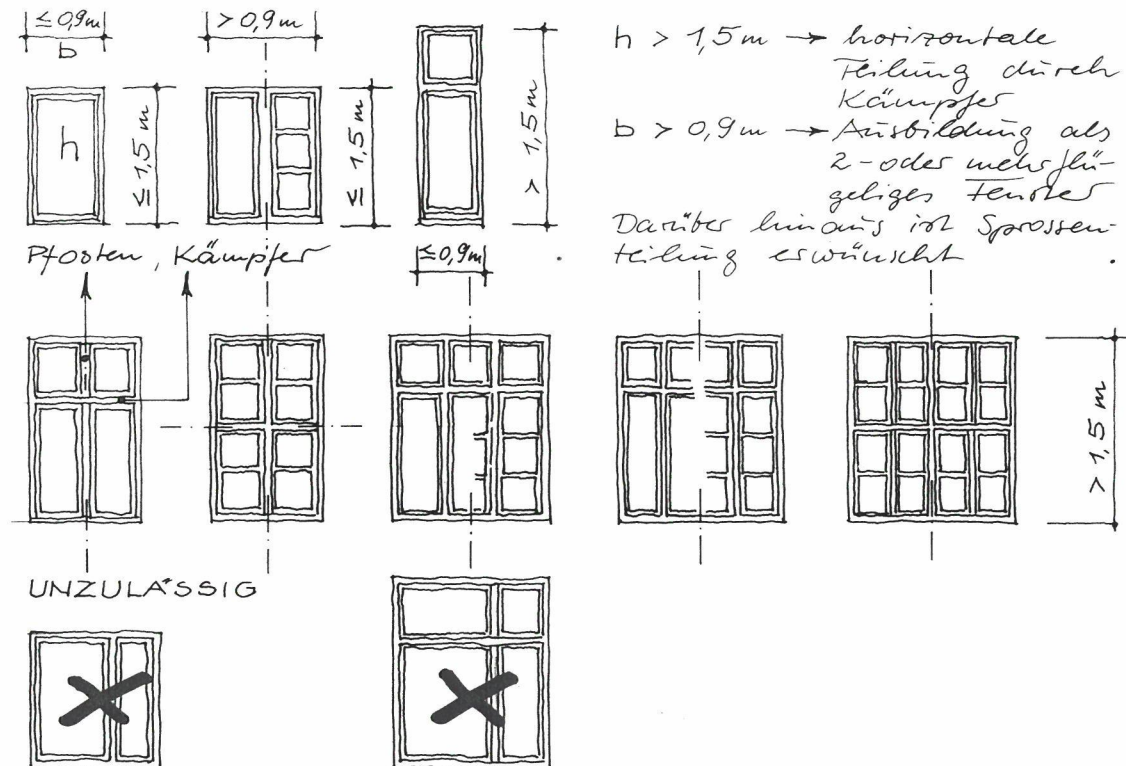
Allgemeines:

Fenster mit Fensterkreuz und solche mit liegendem Fenster über dem Kämpfer sowie zweiflügelige gesproßte Fenster bestimmen das Ortsbild. Generell sollte bei Sanierungen in Gestaltungszone I und II der Erhalt der originalen Fenstergliederung und der Zahl der Flügel angestrebt werden. Bei Doppelhäusern ist durch Bürgerberatung auszuschließen, daß an ein und demselben Haus Fenster unterschiedlicher Gestaltungsart und Farbe auftreten.

Holzfenster sollten in Gebäuden aus rotem Sichtmauerwerk einen weißen Anstrich erhalten. Bei den Stülerschen Gebäuden aus gelbem Stein ist ein brauner Ton typisch.

- (1-3) In Gestaltungszone I und II sollten vorzugsweise Holzfenster eingebaut werden. Ausnahmen stellen die um Mitte 19. Jh. bis Anfang 20. Jh. errichteten Wirtschaftsbauten dar. Hier sollten die typischen Metallfenster erhalten oder originalgetreu ersetzt werden. Die Sprossenstärke sollte max. 3,5 cm betragen. Das läßt den Einbau von Isolierverglasung zu, ohne daß der Eindruck eines herkömmlichen Sprossenfensters vollkommen verloren geht. So bleibt die Differenzierung zu anderen Konstruktionsteilen des Fensters (Steg, Kämpfer, Rahmen) erhalten und die Größe der verbleibenden Glasflächen vertretbar. Die Rahmenbreite sollte maximal 8 cm betragen. Vorrang haben dennoch Lösungen als Kasten- oder Verbundfenster, da hier feinere Konstruktionen für Sprossen und Rahmen möglich sind.

Prinzip der Fensterteilung:



zu § 15 Türen und Tore

Allgemeines:

Gut gestaltete Haustüren sind ein prägendes Element eines jeden Hauses. Oft werden Holztüren, welche sich häufig durch feingliederte Glasausschnitte, Profilierungen oder besondere Türbeschläge auszeichnen, aufgegeben, entsorgt und durch industriell negativ vereinfachte Türformen ersetzt. Die Möglichkeit Haustüren aufarbeiten zu lassen sollte jeder Bauherr abprüfen.

Bei Doppelhäusern ist durch Bürgerberatung auszuschließen, daß straßenseitig Haustüren unterschiedlicher Gestaltungsart und Farbe eingesetzt werden.

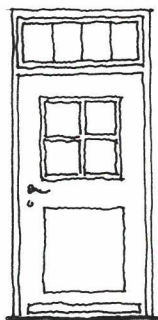
Oft sind Öffnungen unproportioniert neu angelegt oder vergrößert worden. Die Fassadenordnung wurde empfindlich gestört.

Die Grundordnung der Fassade ist ein wichtiger Maßstab für die gestalterische Qualität eines Hauses. Sie wird gebildet durch den Maßstab der Grundelemente der Fassade und deren Beziehung zueinander.

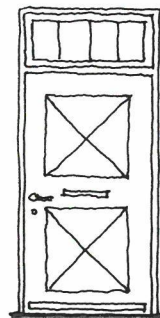
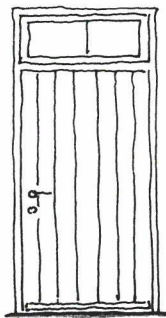
- (2,3) Alte Türen und Tore, die sich in gestalterischer Übereinstimmung mit dem Gesamtbild der Fassade befinden sollen erhalten bleiben. Neue Türen und Tore sollen in Material, Form und Farbe auf die Fassadengestaltung Bezug nehmen.

Wenngleich früher Haustüren häufig vollflächig in Holz üblich waren, soll Glas in gewissen Rahmen zugelassen sein. Ganzglastüren sind ausgeschlossen. Wenn möglich, sollten Oberlichter realisiert werden, wie es für viele Gebäude im Ort typisch ist.

Verwendung mehrfarbiger oder gewölbter Gläser ist untersagt.

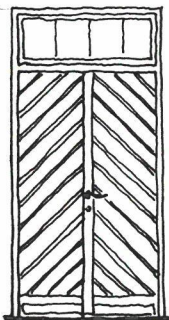
Beispiele für Türblätter:

≤ 1,2 m

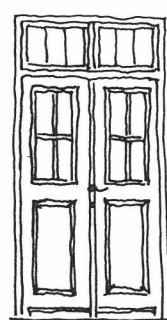
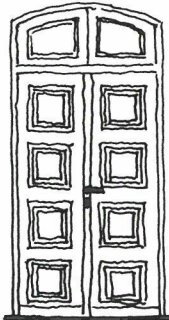


EINFLÜGELIG

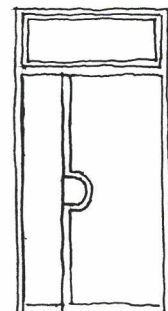
ZWEIFLÜGELIG



> 1,2 m



UNZULÄSSIG



zu § 18 Garagen und Nebengebäude

Allgemeines:

Um ein gelungenes Gesamtgestaltbild im Ort zu sichern, sind auch Gestaltungsregeln für wichtige Bindeglieder zwischen den einzelnen Hauptgebäuden zu benennen.

Hierzu gehören Garagen, Nebengelaß, kleinere Stallanlagen, Zäune, Grenzwände und Stützmauern, aber auch Hofeinfahrten und Bepflanzungen der Freiflächen.

Für das vorhandene Bauungsprinzip der Hauptgebäude ist in ganz typischer Weise die Zuordnung von Nebengebäuden erfolgt.

Bei historischen Anlagen oft in gestalterischem Einklang mit Wohngebäuden errichtet, werden sie heute oft nicht mit der ihnen gebührenden Aufmerksamkeit bedacht. Dabei sind sie neben dem ihnen zukommenden Zweck geeignet, Raumabschlüsse und Maßstäbe herzustellen.

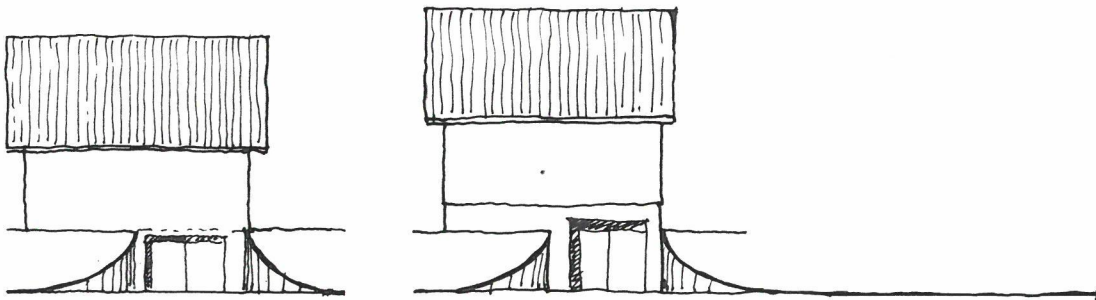
Die Gestaltung neuer Anlagen und die Sanierung bestehender hat auf der Grundlage angemessener Maßstäbe und der Materialien und Farben der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen.

(1/2) Typisch sind Nebengebäude mit Satteldach.

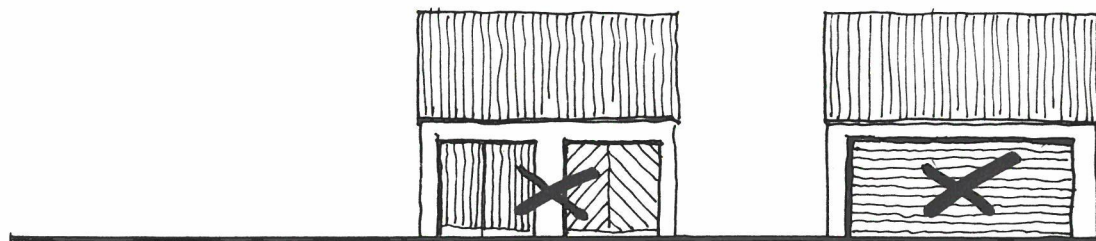
Nebengebäude sollten ebenfalls eine Ziegeleindeckung erhalten, ggf. sind Flachdachziegel einzusetzen.

(4) Garagentore und andere Tore sollten vorzugsweise in Holz gefertigt werden. Das würde einer unpassenden Materialvielfalt entgegenwirken und an traditionelle Baustoffe anknüpfen.

Geländeeinschnitte für im Keller liegende Garagen oder auch über die vorgegebene Sockelhöhe hinaus angehobene Kellerbereiche sind nicht zulässig.

Unzulässig:

Geländeeinschnitte und angehobene Keller sind *unzulässig*.
Unzulässig sind verschiedene in überbreite Tore in einem Haus



zu § 19 Einfriedungen, Vorgärten

Allgemeines:

Grundlage jeglicher Freiraumgestaltung in der Gemeinde sollte der Landschaftsplan der Gemeinde Basedow sein. Es ist darüber hinaus wichtig, von einem Landschaftsarchitekten Detailplanungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der Wege, Straßen und Plätze erarbeiten zu lassen. Diese Bereiche sind:

- Park / Schloß
- Festwiese / Sportplatz, Spielplatz
- Bereich um den Marstall
- zukünftiger Parkplatz (Bereich ehem. Schäfersteich)
- Schloßvorplatz mit Dorfteich

Berankungen, die bereits auf der Grundlage der Lenné'schen Planungen angelegt wurden, sollten wieder erneuert werden. Entsprechende Rankhilfen durch Abspannungen mit Draht sind zu installieren.

(1) Für Schmitthecken sind besonders gut geeignet:

- Berberitze, Weißdorn
- Buche, Hainbuche
- Liguster, Buchsbaum, Schneebeere.

(1-3) Für Zäune, Grenzwände, Stützmauern u.ä. sind viele überlieferte Ausführungen als Beispiel heranzuziehen, die durch Verwendung regionaler Baustoffe in hervorragender Weise zur alten Bausubstanz passen.

Maschendraht oder Beton- und Kunststoffeinfassungen, Werkstein, Ornamentsteine sind an öffentlichen Wegen oder als Begrenzung von Flächen, die von öffentlichen Bereichen einsehbar sind, nicht gestattet.

Zaunkonstruktionen aus Holz schließen nicht aus, daß sie mit Mauerwerkspfählern und Sockel kombiniert werden.

Die Einfriedung des Friedhofes ist originalgetreu zu sanieren.

zu § 20 Antennen, Parabolspiegel, Stellplätze für Brennstoffbehälter

(1) Die Aussagen zu Antennen und Parabolspiegeln sollen die Bedeutung der Dachlandschaft für das Ortsbild unterstreichen; sie sind aus dem Straßenbereich fernzuhalten.

Der Aufbau von Energiegewinnungsanlagen soll nicht ausgeschlossen werden und ist für die Hofseiten zugelassen.

(3) Flüssiggastanks sind möglichst an nicht einsehbaren Grundstücksbereichen zu errichten. Eine Eingrünung sollte in jedem Fal erfolgen.

zu § 21 Werbeanlagen, Warenautomaten

Allgemeines:

Werbeabsichten jeglicher Art sollte sich die Gemeindevertretung im Entwurf vorstellen lassen, wobei die Gestaltung der Werbung selbst, sowie ihre Wirkung am Gebäude hinreichend durch Foto, Fotomontagen, Skizzen, Fassadenabwicklungen o.ä. dargestellt sein sollte.

(1-7) Für Gebäude mit infrastrukturellen Funktionen könnten Werbeanlagen oder Hinweise in Form von Beschriftungen, Schilder oder Kästen notwendig sein, Beispiele wären:

- Landmarkt, Gaststätte, Gemeindebüro, Post o.ä.*

Aufsteller werden empfohlen zum Beispiel für:

- Werbeanlagen für Zimmervermietung,*
- Außenstellen von Versicherungen o.ä. Bürofunktionen,*
- oder auch für das Gemeindebüro*

Für Aufsteller sollte verzinktes Material als Tragkonstruktion sichtbar belassen werden.

Die Werbefläche selbst könnte durch nicht selbstleuchtende Schrift oder Zeichen, gestaltet werden. Die Beleuchtung könnte oberhalb der Werbung mittels eines im Werbeträger integrierten Leuchtenkörpers erfolgen.

(6/7) Werbeanlagen sind so zu gestalten, anzubringen oder aufzustellen, daß durch sie der Gesamteindruck der Fassade oder der Freifläche oder auch das Umfeld der Werbung (umgebende Bebauung oder auch Landschaftsraum), nicht negativ beeinträchtigt wird.

Grelles Licht ist auszuschließen, gemeint ist:

- tagheller Effekt oder starke Farbverfremdungen des Gebäudes und des Umfeldes*
- intensive Farbwirkung, die die Wertigkeit einzelner Gestaltungselemente von Gebäude- und Freiraumplanungen negativ verändert*

Dieses gilt für Werbeträger mit Eigenlicht ebenso wie für Strahler, die auf Werbeträger gerichtet sind.

zu § 22 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ausnahmen von den Bestimmungen sind im Einzelfall denkbar, wenn ein entsprechender Antrag auf Befreiung von einzelnen Bestimmungen der Gestaltungssatzung an die Gemeinde gestellt wird.

Mit dem Antrag und der Begründung für die Abweichung, ist der geplante Gestaltungsvorschlag einzureichen.