

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Sondergebiet - Freizeitwohnen gemäß § 10 BauNVO**

Das Sondergebiet dient ausschließlich dem Freizeitwohnen in Ferienwohnungen. (Rechtsgrundlage § 10 (2) BauNVO)
 - zulässig sind:**

2 Gebäude mit Ferienwohnungen, Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Künstler-Atelierwohnungen (Rechtsgrundlage § 10 (3) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In dem B-Plangebiet des Sondergebietes -Ferienwohnungen-, das der Erholung dient. (SO FeWo) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20 % zulässig. (Rechtsgrundlage § 16 (3) Nr. 1, (6) BauNVO)
 - In dem B-Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 16 (3) Nr. 1 BauNVO)
 - In dem B-Plangebiet darf die Grundfläche der Gebäude 1, 2 und 3 max. jeweils 220 qm betragen. Die Grundfläche der Gebäude 2 und 3 darf jeweils durch Vor- und Anbauten um max. 10% überschritten werden. (Rechtsgrundlage § 10 (4) Satz 2 BauNVO in Verb. mit § 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Geschossigkeit**

Die Geschossigkeit im SO Gebiet -FeWo- wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt! Eine Drempelausbildung ist ausgeschlossen.
 - Wandhöhe der Außenwand**

Der Abstand zwischen Geländeoberfläche/Bezugshöhe und Unterkante Dachüberstand darf max. 2,50 m betragen. (Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)
 - Bezugshöhe**

Der Bezugspunkt ist die vor Ort herrschende für jedes Gebäude festgesetzte örtliche Höhe: Geb. 2: 1,10 m ü. örtlichem Nullpunkt, Geb. 3: 1,10 m ü. örtlichem Nullpunkt. Der Nullpunkt ist der verzeichnete Vermessungspunkt am Paetowweg. (Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf bei ebenn. Gelände nicht höher als 0,50 m über der Bezugshöhe liegen. (Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die gekennzeichneten Gebietsbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang / Beschädigung zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.
- Erhalt von Gehölzbeständen**

Die gekennzeichneten Gebietsbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang / Beschädigung zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.
- Pflanzung von Obstgehölzen**

Entsprechend der Planzeichnung sind Obstgehölze der Mindestqualität Stammumfang 15-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.
- Pflanzung von Großbäumen**

Entsprechend der Planzeichnung sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Großbäume der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. m.B., STU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.
- Anlage von Heckenstrukturen**

Bei der Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen der Mindestqualität 2 x v. m.B., H 100 im Pflanzabstand von 1,00 m zu bepflanzen und zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Die Anpflanzungen haben an den Flächenrändern bündig und unregelmäßig zu erfolgen.
- Begegrünung der westlichen Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz**

Je angelegene 500 m² ist entsprechend der Pflanzliste mindestens 1 heimische, standortgerechte Laubbäume als Großbaum der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. m.B., STU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. In die Grünfläche ist ein Spielplatz zu integrieren.

- Pflanzliste**
- | | |
|-------------|------------------------|
| Feistdorn | <i>Acer campestre</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Hainbuche | <i>Corylus betulus</i> |
| Sand-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
- 4.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern**
Der walddartige Weidenbestand sowie das ihn durchfließende Gewässer ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.7 Erhalt von sonstigen Bepflanzungen**
Die im südlichen Plangebiet gelegene Brachfläche ist im gekennzeichneten Bereich dauerhaft zu erhalten.
- 5 Sonstiges**
- 5.1 Stellplätze**
Garagen und Carports sind nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 12 (6) BauNVO)
- 5.2 Erschließung der Wohngebäude**
Die Erschließung der Wohnhäuser 2 und 3 erfolgt von der Gemeinschaftsstellplatzanlage. Die Erschließungswege sind 3,0 m breit auszubilden.
- Hinweise:**
- Das im WA-Gebiet vorhandene Gebäude (Geb. 1) ist zu erhalten.
 - Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer bzw. das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 7 und 7a WHG und die Befreiung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz von der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 (7) LWAG zu beantragen.
 - Die außerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 212/9 der Flur 3, Gemarkung Ahrenshoop notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Sinne des § 8a BNatSchG werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde Ahrenshoop mit dem Vorhabenträger durchgesetzt. Der Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und das Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich zu benachrichtigen.
 - Umsetzung der Pflanz-, Begrünungsmaßnahmen
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen hat, nach entsprechender jahreszeitlicher Eignung, zeitparallel mit der Fertigstellung der Hauptgebäude zu erfolgen.
 - Pflege der Pflanz-, Grünflächen und Solitärgehölze
Die Pflanzflächen und die Solitärgehölze sind mindestens 2 Jahre sachgerecht zu pflegen. Die Pflege beinhaltet auch das Wässern der Pflanzflächen in notwendigem Umfang.

PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Rechtsgrundlagen	§ 9 (7) BauGB
	Sondergebiet, das der Erholung dient Ferienwohnungen	Rechtsgrundlagen	§ 10 (1) BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	Rechtsgrundlagen	§ 4 BauNVO
	Grundflächenzahl GRZ	Rechtsgrundlagen	§ 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	Rechtsgrundlagen	§ 20 BauNVO
	offene Bauweise	Rechtsgrundlagen	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	Rechtsgrundlagen	§ 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	Rechtsgrundlagen	§ 22 (2) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaft- und Radweg	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Wasserauf	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 16 BauGB
	Bäume -Erhaltung-	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Bäume -Anpflanzung-	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 20 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Müllsammelanlagen	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	private Grünfläche	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	Spielplatz	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Rechtsgrundlagen	§ 1 (4) BauNVO
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger	Rechtsgrundlagen	§ 9 (1) 21 BauGB

Grünflächen

- private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Parkanlage § 9 (1) 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 22 BauGB
- Spielplatz § 9 (1) 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger § 9 (1) 21 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

	Nutzungsschablone
	Art der baulichen Nutzung
	Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse
	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
	Bauweise

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 'Paetow-Hof'.
- Dächer Dachform**
In den Baugebieten sind nur Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig. Fenster sind in der Dachfläche nur als Gauben (Fiederausgauben) mit einer Gaubenhöhe von max. 4,0 m und einer Gaubenhöhe von max. 1,5 m zulässig.
- Material und Farben**
In dem B-Plangebiet ist nur eine Rohrdacheindeckung mit Naturroh zulässig.
Dachneigung
In den Baugebieten darf die Dachneigung nur 40 - 48 Grad (Altgrad) betragen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen**
Im SO -FeWo- Gebiet (Ferienwohnungen) sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Als Material sind ausschließlich Hecken aus Laubsträuchern zulässig.
- Außentreppe**
Außentreppe an Gebäude sind nicht zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVO M-V Nr. 16/98) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ahrenshoop vom 17.12.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 'Paetow-Hof', bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.12.1995 (Vize-Präsident) und dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 21.12.1995 (Vize-Präsident) über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 'Paetow-Hof' am 21.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.03.1998 durchgeführt worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Die Gemeindevertretung hat am 17.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 17.12.1996 bis 16.12.1996 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 20.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rostock, den 11.03.1998
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Zeit vom 16.12.1996 bis zum 16.12.1996 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen.
(Daher ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 17.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.1996 gebilligt.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.11.1998 AZ: 512.113/98-002 (B) genehmigt.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsverändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.1996 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.11.1998 AZ: 512.113/98-002 (B) bestätigt.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgesetzt.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

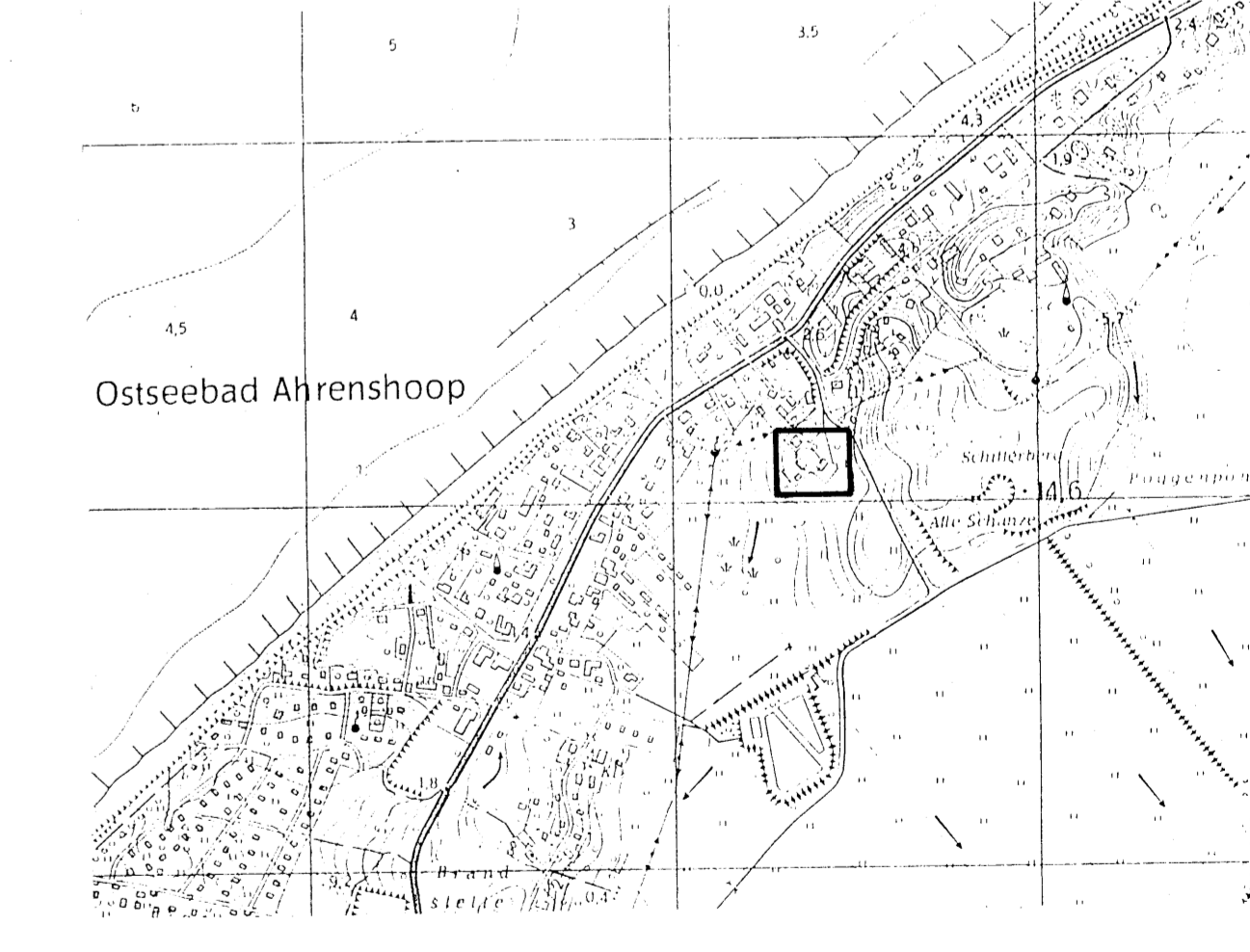
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.03.1998 in Kraft getreten.
Ahrenshoop, den 20.03.1998

Ahrenshoop, den 20.03.1998

Gemeinde Ahrenshoop

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 3 'Paetow-Hof'

Maßstab 1 : 500