
Gemeinde Ahrenshoop

Bebauungsplan Nr. 3

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

'Paetow-Hof'

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den
örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Impressum

Durchführung

B  N
Gesellschaft für Stadtentwicklung
und Stadterneuerung
Hildesheimer Straße 173
30173 Hannover

Bearbeitung

Ayse Bittner
Sabine Schulten

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Gemeinde
Ahrenshoop

September 1998

Inhaltsverzeichnis	Seite
Planaufstellung	2
Rechtsgrundlagen	2
Lage und Abgrenzung	2
Anschlußplanungen	2
Planungsanlaß und Planungsziel	2
Abstimmung mit anderen Planungen	3
Städtebauliche Situation	3
Denkmalschutz	4
Städtebauliche Festsetzungen	4
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise	
Gestaltung	
Erhaltungssatzung	6
Verkehr	7
Fließender Verkehr	
Ruhender Verkehr	
Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
Kinderspielplatz, Grünflächen	8
Technische Ver- und Entsorgung	9
Wasserversorgung	
Schmutzwasser	
Oberflächenwasser	
Energieversorgung/Gas	
Müll	
Brandschutz	
Kosten und Finanzierung	10
Durchführungskonzept	10
Verfahrensvermerke	10
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	11
Anhang:	
Systemschnitt	
Städtebaul. Vertrag zur Anlage einer Obstwiese und einer Strauchpflanzung auf dem Flurstück 212/9, Flur 3, Ge- markung Ahrenshoop, als externe Ersatzmaßnahme	

Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 21.12.1995 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes 'Paetow-Hof' beschlossen, der Beschluß zur Umwandlung des Planes in den Bebauungsplan Nr.3 erfolgte im April 1996.

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind :

- das Baugesetzbuch BauGB
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung BauNVO
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung PlanzVO
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
 - Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
 - Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern
- in der jeweiligen zur Zeit geltenden Fassung.

**Lage und Abgrenzung
Planunterlage**

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan 1:10.000 sowie aus der Planzeichnung (M. 1 : 500) zu ersehen. Als Plangrundlage wurde ein Vermessungsplan im Maßstab 1:500 herangezogen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 210/2, 210/1 und 211
- im Süden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 212/15
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 165/1 der Flur 2

Anschlußplanungen

Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne vor. Nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend, am Schifferberg liegt der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Fremdenbeherbergung".

**Planungsanlaß und
Planungsziel**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Paetow-Hof' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Neuordnung dieses Grundstückes geschaffen werden.

Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit Ferienappartements und ausnahmsweise Künstler-Atelierwohnungen. Mit dieser Maßnahme soll das Bettenangebot in Ahrenshoop erweitert werden.

Zudem soll mit der Sanierung des bestehenden Hofgebäudes die Errichtung von Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Hierdurch bleibt der Charakter des historisch bedeutsamen Gebäudes erhalten.

Abstimmung mit anderen Planungen

Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan für diese Region liegt z.Zt. zur Genehmigung in Schwerin. Das Vorhaben ist mit der Gemeinde Ahrenshoop abgestimmt. Für den Planungsbereich wird der Entwurf im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert.

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 9.700 qm der Flur 3 / Flurstück 212/9 und Teilen der Flurstücke 212/15 und 173/1 (Flur 2) der Gemarkung Ahrenshoop.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Ahrenshoop innerhalb eines durch verschiedene Nutzungen (Wohngebiet, Erholungsanlagen) gekennzeichneten, relativ unstrukturierten Raumes.

Nordwestlich und nordöstlich grenzt ein sehr locker bebautes Wohngebiet an, das durch einen hohen Freiflächenanteil mit naturnahem, waldähnlichem Misch-Altholzbestand charakterisiert werden kann. Im nordöstlichen Bereich sind die Gebäude bis auf wenige Ausnahmen von der Straße Schifferberg nicht bzw. nur teilweise einsehbar. Die Bebauung ist 1- bis 2-geschossig, Klinker- und Putzbauten, mit - bis auf wenige Flachdachbauten - steilen Rohr- bzw. Ziegeldächern. Die nordwestlich gelegenen Bauten sind von der Hauptstraße Dorfstraße einsehbar.

Die Grundstücksfläche 212/9 ist zur Zeit bis auf ein größeres reedgedecktes Gebäude nicht weiter bebaut und besitzt einen alten Baumbestand, sowie einen Graben, welcher zeitweise trocken liegt. Die Teilfläche des Flurstückes 212/15 wird als Weg genutzt. Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über den Paetowweg, der hier an der

Mündung zum 'Paetow-Hof' als Sackstraße endet. Die Erschließungsstraße ist an die Landesstraße 'Dorfstraße' angeschlossen.

Östlich des Gebietes grenzt der Schifferberg an, der einen starken Geländeanstieg aufweist, was ein wesentlicher Faktor für das Orts- und Landschaftsbild ist.

Denkmalschutz

Das nordöstlich an der Straße Schifferberg gelegene Bau-gebiet ist nach der vorläufigen Liste der Denkmalschutzbe-
hörde als Denkmalbereich eingestuft worden.

Die Denkmaleigenschaften des Bereichs Schifferberg be-
stehen in der Häufung der ortstypischen Künstlerkaten aus
den 20er Jahren, die ein bedeutendes Dokument für die
Geschichte des Ortes darstellen.

Allerdings sind ca. die Hälfte aller Gebäude in diesem Be-
reich sehr viel später entstanden und schränken deshalb
den denkmalpflegerischen Wert des Ensembles in bezug
auf seine Originalität und Integrität ein.

Die Gemeinde Ahrenshoop hat für den Bereich Schiffer-
berg, d.h. für die südöstlich der Straße Schifferberg ge-
legenen Grundstücke eine Erhaltungssatzung nach § 172
BauGB beschlossen. Ziele sind die

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
- und die
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölke-
rung.

Weitere Ergebnisse liegen hierzu noch nicht vor.

Das im Plangebiet befindliche Wohnhaus ist Teil des älte-
sten Hofes von Ahrenshoop. Die Substanz des Wohnhau-
ses wurde von einem Sanierungsspezialisten und einem
Mitarbeiter der Denkmalschutzbehörde geprüft. Von einer
Sanierung wurde abgeraten, da das Gebäude aufgrund
seines schlechten Zustandes völlig neu aufgebaut werden
muß. Es besteht eine Abbruchgenehmigung. Das Gebäude
wird jedoch erhalten und saniert aufgrund des hohen histo-
rischen Wertes für den Ort Ahrenshoop.

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung wird das nördliche
Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 der
BauNVO ausgewiesen. Um ein störungsfreies Wohnen zu
gewährleisten, sind Anlagen für sportliche Zwecke und
Ausnahmen nach § 4 (3) nicht zulässig.

Das im WA-Gebiet vorhandene Hauptgebäude des Pae-

tow-Hofes ist im Plangebiet zu erhalten. Dieses soll der historischen Bedeutung der Hofanlage als frühester Ansiedlung von Ahrenshoop Rechnung tragen.

Das südliche Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, SO-Gebiet Ferienwohnungen (**SO -FeWo-**) nach § 10 der BauNVO ausgewiesen. Als Ausnahme sind vereinzelt Künstler-Atelierwohnungen zulässig. Weiterhin sind hier Stellflächen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dies verhindert ein Benutzen der Stellflächen durch Personen, die nicht zu den Nutzern des Gebietes gehören.

In dem SO-Gebiet sind insgesamt 2 Häuser vorgesehen.

Mit dieser Nutzung soll die vorhandene Bedeutung des Tourismus unterstützt und gestärkt werden sowie dem großen Bedarf von Betten in Ahrenshoop Rechnung getragen werden. Die zulässigen Künstler-Atelierwohnungen können zur Steigerung der Bedeutung Ahrenshoops als Künstlerdorf beitragen.

Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

Die Gebäude sollen ein sichtbares Vollgeschoß haben sowie die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus.

Für das Baugebiet WA sowie für das Baugebiet SO - FeWo- werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

Für die Unterkante Rohrdacheindeckung bis Geländeoberfläche wird eine max. Höhe von 2,50 m festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet wird auf eine lockere Bebauung Wert gelegt, so daß die festzusetzende Grundflächenzahl gering gehalten wird. Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

Für das gesamte SO -FeWO- Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 20 % ist zulässig, da hier die Freiflächen westlich bzw. südlich einen ausgleichenden Freiraum gewähren.

Baufelder und Grundfläche:

Die Neubebauung soll sich aus städtebaulichen Gründen an die angrenzende historische Schifferberg-Bautradition anpassen. Aufgrund dessen wird neben der Grundflächen-

zahl die maximal zulässige Größe der Grundflächen der Gebäude festgesetzt. Diese orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und der historischen Hofanlage.

Das Gebäude 1 ist zu erhalten, wobei die Möglichkeit besteht, auf der Grundfläche des vormals bestehenden südlichen Anbaus wieder einen Anbau zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen grenzen das vorhandene Gebäude und die Fläche des vormaligen Anbaus ein. Die zulässige Grundfläche des Gebäudes beträgt dementsprechend 220 qm.

Die Grundflächen der Gebäude 2 und 3 werden jeweils auf 220 qm festgesetzt. Die jeweilige Grundfläche der Gebäude 2 und 3 darf durch Vor- und Anbauten um 10% überschritten werden, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Die Baufelder grenzen die Gebäudestandorte der Gebäude 2 und 3 unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche incl. Überschreitung eng ein. Die unterschiedlichen Festsetzungen wie Baugrenzen, GRZ sowie die möglichen Überschreitungsmöglichkeiten und die maximalen Gebäudegrößen sind aufeinander abgestimmt, entsprechen der gewünschten Verdichtung und lassen Gestaltungsspielraum. Die Baufelder definieren die Stellung der Gebäude im Gelände mit dem Zweck der Freihaltung der Sichtachse auf den Bodden.

Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die Baukörperhöhe wird auf max. 13,0 bzw. 15,0 m begrenzt.

Gestaltung

Die Neubauten sollen sich in der Kubatur und in der Gestaltung der Umgebung anpassen und regionaltypische Elemente aufnehmen. Deshalb ist eine Rohrdacheindeckung vorgeschrieben. Gewünscht wird eine individuell eindeutig unterschiedliche Gebäudearchitektur in Anlehnung an die angrenzende Schifferbergtradition.

Notwendige Parkplätze sind zu begrünen.

Für die Dächer erfolgt die Festsetzung als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 48 Grad.

Erhaltungssatzung

Der Planungsbereich liegt nicht im Bereich der Erhaltungssatzung. Durch die direkt angrenzende Lage ist der Planungsbereich aber unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes betroffen. Die Neubebauung soll sich deshalb im Maßstab und Gestaltung den ortstypischen regionalen Gebäuden anpassen und diese zur Geltung kommen lassen. Damit werden die gewünschten Ziele zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt berücksichtigt und unterstützt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen und die Festset-

zungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet wird versucht, das Ziel der Anpassung an das charakteristische Ortsbild zu erreichen und gleichzeitig die touristische Entwicklung zu unterstützen.

Eine Örtliche Gestaltungssatzung für einen Teil des Gemeindegebietes liegt vor (in Kraft getreten am 27.01.1997). Diese ist entsprechend anzuwenden, da das Plangebiet im Geltungsbereich der Satzung liegt.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen.

4 Wochen vor Baubeginn ist der unteren Denkmalschutz-behörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege der Baubeginntermin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Verkehr

Fließender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den Paetowweg. Diese Sackstraße ist an die überörtliche Hauptstraße L 21 (Dorfstraße) angebunden und endet im B-Plangebiet. Der Paetowweg wird bis zur Einfahrt in die Stellfläche für das Gebäude 3 als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Die ehemals öffentlichen Flächen, die nach Planrealisierung in die Stellfläche integriert wird, geht in Privatbesitz über.

Die Erschließung der Grundstücke soll aus Gründen eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und, um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, für alle Grundstücke zusammengefaßt werden. Die für die Stellplätze notwendigen Flächen werden aus Gründen der Zuordnung bei den einzelnen Gebäuden angeordnet. Über die Stellplatzanlage des Gebäudes 3 wird das Gebäude 2 erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Gebäudes 2 wird gesichert über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Die Stellflächen werden nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf vorgesehen, um eine Fremdnutzung zu vermeiden.

Es wird eine ausreichende Breite der Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr sichergestellt.

Der Verkehr auf dem Paetowweg wird durch das geplante Ferienwohngebiet zunehmen. Da hier max. 18 Wohneinheiten entstehen werden, von denen 14 als Ferienwohnungen bzw. Künstler-Atelierwohnungen geplant sind, kann hauptsächlich von einer längeren Verweildauer ausgegangen werden. Die Belastung wird sich dementsprechend nicht erheblich auf die Umgebung auswirken.

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Wirtschafts- und Radweg in Richtung Born (Süden).

Ruhender Verkehr

Alle notwendigen Stellplätze können aufgrund der offenen Bauweise und geringen Ausnutzung auf den Grundstücken untergebracht werden. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht zulässig. Aus gestalterischen und visuellen Gründen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Zuordenbarkeit werden die Stellplätze direkt bei den Gebäuden angeordnet und sind als eingegrünte in die Landschaft integrierte Einstellplätze zu erstellen.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die gemeinsame Grundstückserschließung. Die Erschließung der Stellflächen des Gebäudes 2 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück des Gebäudes 3 gesichert.

Für das Plangebiet separat betrachtet ergibt sich bei der zukünftigen Nutzung folgende Stellplatzbilanz :

Nutzung	Parkplätze
Neubau Gebäude 2 und 3 mit max. 14 Ferienwohnungen:	14
Einrichtung von max. 4 Wohnungen im bestehenden Gebäude 1	4
nach Richtzahlen: 1 Stpl. je Wohnung	
Bedarf	18

Naturschutz und Landespflege

Die Belange der Natur- und Landschaftspflege werden gesondert in der Anlage Grünordnungsplan behandelt. Die aufgrund der Eingriffsbilanzierung und zum Schutz des Landschaftsbildes notwendigen Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden in ihrer Durchführung durch einen städtebaulichen Vertrag (Anlage des Bebauungsplanes) gesichert. Aufgrund der außerhalb des Plangebietes auszuführenden Begrünungsmaßnahmen, geht der Untersuchungsraum des GOP über das Plangebiet hinaus.

Kinderspielplätze, Grünflächen

Das Gebiet liegt im landschaftlich weitläufigen Gelände, so daß die Ausweisung von öffentlichen Grünanlagen nicht erfolgt. Um die angrenzende Naturlandschaft nicht zu belasten, werden auf dem B-Plangebiet private Grünflächen ausgewiesen. In die westliche Grünfläche ist eine Kinderspielfläche von mindestens 200 qm zu integrieren. Die östliche Grünfläche bietet sich aufgrund des dichten Baumbestandes

standes für die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht an. Durch die Anlage privater Grünflächen und die Grundstücksabgrenzung durch Pflanzflächen wird gewährleistet, daß die angrenzende Brachfläche sowie die Waldfläche in ihrem Bestand belassen und nicht als Spielfläche genutzt werden. Zudem erfolgt eine Trennung der Gebäude von den zu schützenden Landschaftsbereichen - auch zum Landschaftsschutzgebiet - durch eine mindestens 3,0 m breite Anpflanzung, wobei Durchblicke freigehalten werden.

Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Am Paetowweg liegt eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung des Verbandes Boddenland. Der Anschluß an die Trinkwasserleitung ist möglich.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Kanalisation.

Oberflächenwasser

Durch entsprechenden Ausbau der Freiflächen soll sichergestellt werden, daß das Regenwasser auf den Baugrundstücken versickern kann.

Energieversorgung / Gas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Versorgungsleitungen der HEVAG.

Die Gasversorgung kann durch die Hanse Gas GmbH über die Straße Am Schifferberg erfolgen. Der Anschluß an die bestehenden Leitungen und deren möglicher Ausbau ist sichergestellt.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Nordvorpommern. An der Einfahrt zum Paetow-Hof wird eine Sammelanlage für Müllbehälter eingerichtet.

Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist die Bereitstellung von 96 cbm/h Löschwasser (Grundschutz) über eine Löschzeit von 2 Stunden bei einem Netzdruck von mindestens 1,5 bar erforderlich. Eine Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserversorgung ist nicht gewährleistet, kann aber nach Auskunft der Wasser und Abwasser GmbH 'Boddenland' vom 25.03.1997 über den vorhandenen Hydranten erfolgen.

Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde überträgt dem Investor, dem Ehepaar Frau Dagmar Molendijk und Herrn Loenraad Molendijk, vertreten durch Herrn Klaus Banghard, per städtebaulichem Vertrag nach § 6 BauGB Maßnahmengesetz die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme. Der Gemeinde Ahrenshoop entstehen keine Kosten aus dem Vertrag und dessen Durchführung.

Durchführungskonzept

Diese Planung wurde in Absprache mit der Gemeinde Ahrenshoop ausgearbeitet.

Die Investoren gehen die vertragliche Verpflichtung ein, die Bebauung / Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer Frist von 2 Jahren zu errichten / auszuführen.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 'Paetow-Hof' einschließlich dem städtebaulichen Entwurf und dem Grünordnungsplan in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch die Gemeindevertretung Ahrenshoop nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen.

Ahrenshoop, den

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 86 der LBauO M-V

Bisherige Rechtsverhältnisse

In Teilen des Gemeindegebietes besteht eine örtliche Gestaltungssatzung (in Kraft getreten am 27.01.1997), die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung orientieren sich daran.

Anlaß und Ziel der Örtlichen Bauvorschrift

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3 'Paetow-Hof' ist die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Baugebietes. Dieses geplante Gebiet liegt am Ortsrand von Ahrenshoop und nach Süden und Westen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Nordöstlich schließt sich das denkmalgeschützte Wohngebiet des Schifferberges an. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung besondere Anforderungen gestellt.

Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, dem Baugebiet ein einheitliches regionaltypisches äußeres Erscheinungsbild zu geben.

Diese Lage des Plangebietes begründet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung. Trotz dieser Festsetzungen wird eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährleistet, um eine individuell unterschiedliche Gebäudearchitektur zu ermöglichen.

Begründung der Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächern. Das überwiegende Dachdeckungsmaterial ist eine Rohrdeckung. Bei den Hartdächern reicht die Farbe von anthrazit bis rotbraun.

Für das Plangebiet enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die Einfluß auf das äußere Erscheinungsbild haben. Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Zusätzlich wird der Abstand von Dachüberstandunterkante des Rohrdaches zu Geländeoberfläche festgesetzt. Diese Höhe ist bei allen Gebäuden gleich. Das 2. Vollgeschoß liegt damit im Dachgeschoß.

Die Bebauung wird auf Einzelhäuser beschränkt. Die max. Grundfläche der Gebäude 2 und 3 wird auf 220 qm mit möglicher Überschreitung durch Vor- und Anbauten von 10% festgesetzt. Gebäude 1 wird erhalten, der ehemals vorhandene Anbau kann wieder errichtet werden.

Höhe der Baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über dem Gelände soll eine Umformung der be-

stehenden Geländehöhenverhältnisse vermieden werden. Großflächige Abtragungen und Aufschüttungen sind somit nicht zulässig. *Empfehlung: Die Gebäudehöhen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Baubeginn der Gemeinde anzuzeigen.*

Außentreppe

Außentreppe sind aus Gründen der einheitlichen Gestaltung nicht zulässig.

Dachform

Die angrenzenden Gebäude haben überwiegend Dächer in Form von Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächern. Die überwiegende Dachdeckung ist Rohrdach. Die Festsetzungen über die zulässige Dachform und das Material orientieren sich somit an den benachbarten Gebäuden. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen besteht ausreichend großer Gestaltungsspielraum.

Dachneigung

Die Dachneigung orientiert sich unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudenutzung an der umgebenden Bebauung. Die Dachneigung entspricht den technischen Anforderungen und der entstehende Dachraum kann ausgebaut werden.

Material und Farbe

Die Dächer eines Baugebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Gebietes bei. Deshalb und insbesondere aufgrund der Lage am Schifferberg und zur Dünenlandschaft wird in Anlehnung an die traditionelle Farbgebung eine Rohrdachdeckung festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten und die einzelnen Ferienwohnungen eingrenzen, soll ihre Höhe begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird auch das Material festgelegt.

Verfahrensvermerke

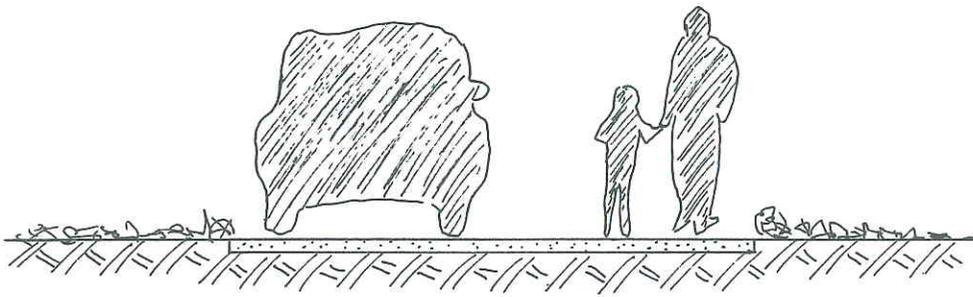
Die Begründung hat mit der Örtlichen Bauvorschrift in Zusammenhang mit dem zugehörigen Bebauungsplan Nr. 3 'Paetow-Hof' vom 14.4.98 bis 10.1.98 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 17.9.98 durch die Gemeindevertretung Ahrenshoop nach Prüfung der Bedenken und Anregungen beschlossen.

Ahrenshoop, den 6.10.98

Georg Cotee
.....
(Bürgermeister)





3,50

GEMEINDE AHRENSHOOP
B-PLAN Nr. 3
'PAETOW-HOF'

SYSTEMSCHNITT M = 1:50

B * N 03/98

Verpflichtungserklärung / Städtebaulicher Vertrag zur Anlage einer Obstwiese und einer Strauchpflanzung auf dem Flurstück 212/9 Flur 3 der Gemarkung Ahrenshoop, als externe Ersatzmaßnahme

§ 6 (1) BauGB-MaßnahmenG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die Bestätigung der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Paetow-Hof" hinausgehende Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 212/9, Flur 3, Gemarkung Ahrenshoop.

§ 2 Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen

2.1 Pflanzung von Obstgehölzen

Entsprechend der Planzeichnung sind Obstgehölze der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.

Pflanzliste:

Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Pflaume in Sorten
Birne in Sorten

2.2 Untersaat

Die mit Obstgehölzen überpflanzten Fläche ist mit handelsüblichem Grünlandsaatgut für Wiesen- und Weidenflächen einzusäen. Die Fläche ist als Mähwiese zu pflegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

2.3 Anpflanzung von Sträuchern

In der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft heimische, standortgerechte Laubsträucher der Mindestqualität 2 x v., o.B. zu pflanzen. Die Pflanzung hat locker und gruppenartig zu erfolgen. Durchsichten müssen bestehen bleiben. Mindestens ein Drittel der Fläche ist zu bepflanzen. Abgänge sind zukünftig gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzliste:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Dünen-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>

2.4 Umsetzung der Maßnahmen

Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen hat, nach entsprechender jahreszeitlicher Eignung, zeitparallel mit der Fertigstellung der Hauptgebäude zu erfolgen.

§ 3 Pflege der Fläche

3.1 Pflege der Pflanzfläche

Die Pflanzfläche und die Solitärgehölze sind mindestens 2 Jahre sachgerecht zu pflegen. Die Pflege beinhaltet auch das Wässern der Pflanzflächen in notwendigem Umfang.

3.2 Finanzierung

Die Finanzierung der Pflege übernimmt das Ehepaar Mollendijk als Vorhabenträger und Grundstückseigentümer.

06 Okt. 98

Ahrenshoop, den

06 SEP. 1998

für die Gemeinde Ahrenshoop:

für den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer:

Glenz Cotez

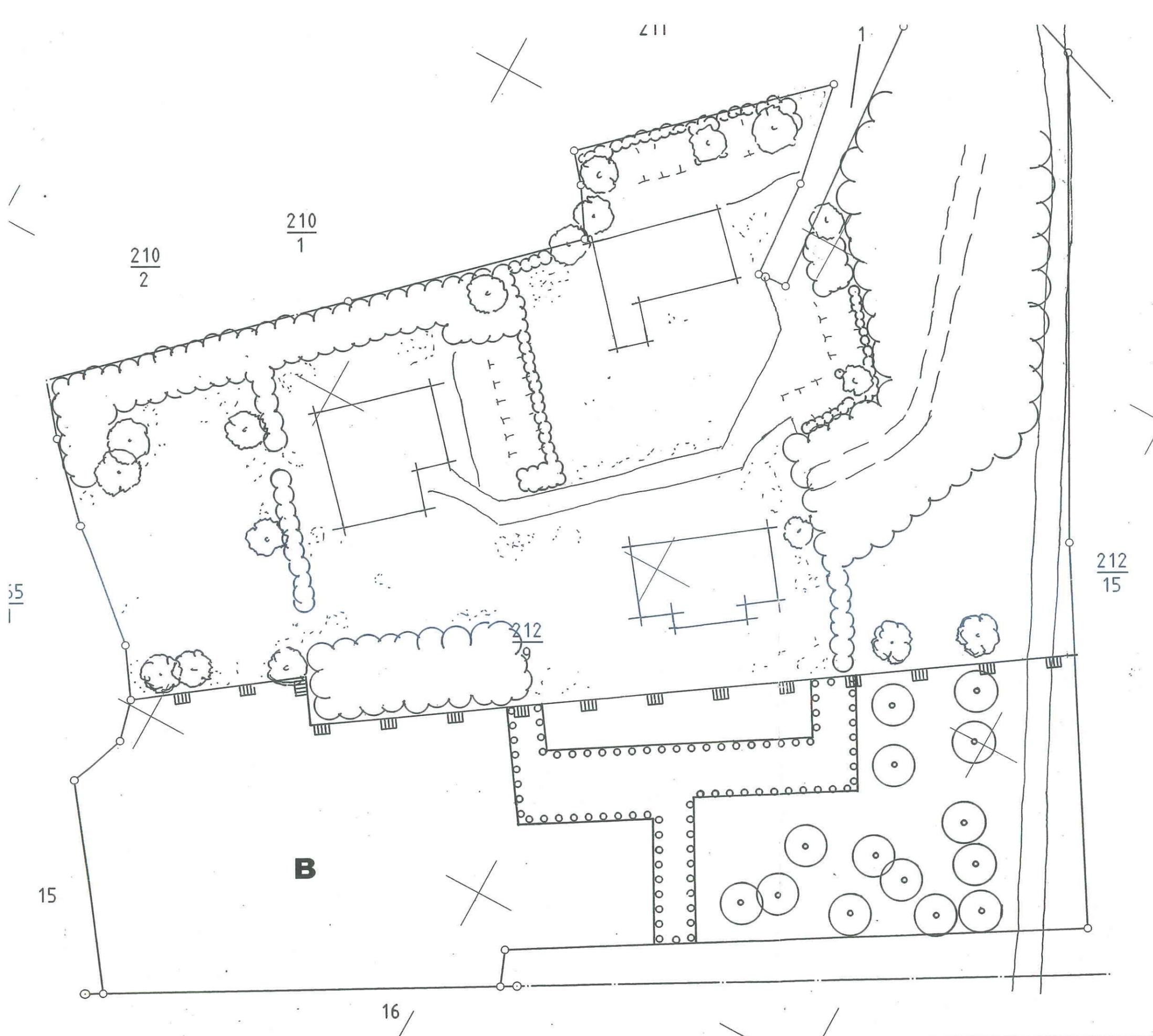
Dirk Mollendijk

Bürgermeister

Vorhabenträger



[Handwritten signature]

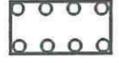


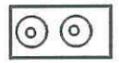
Gemeinde Ahrenshoop
'Paetow-Hof'

Bestand
Nutzungen sind Biotopstrukturen

B Ruderalflur/Brache

zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen
Festsetzungen

 lockere Anpflanzung von Sträuchern

 Anpflanzung Obstgehölze

(Angaben zu Anlage, Artenauswahl und Pflege, s. Text)

 Grenze Landschaftsschutzgebiet (entspr. B-Plangrenze)

Gemarkung: Ahrenshoop
Flur: 3
Flurstück: 212/9

Hinweis: Die Einzelstandorte sind nicht eingemessen

Stand : September 1998
Maßstab : 1: 500
gez. : ss



BUN

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg

Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover Tel. 0511/98 49 10 Fax /83 19 9