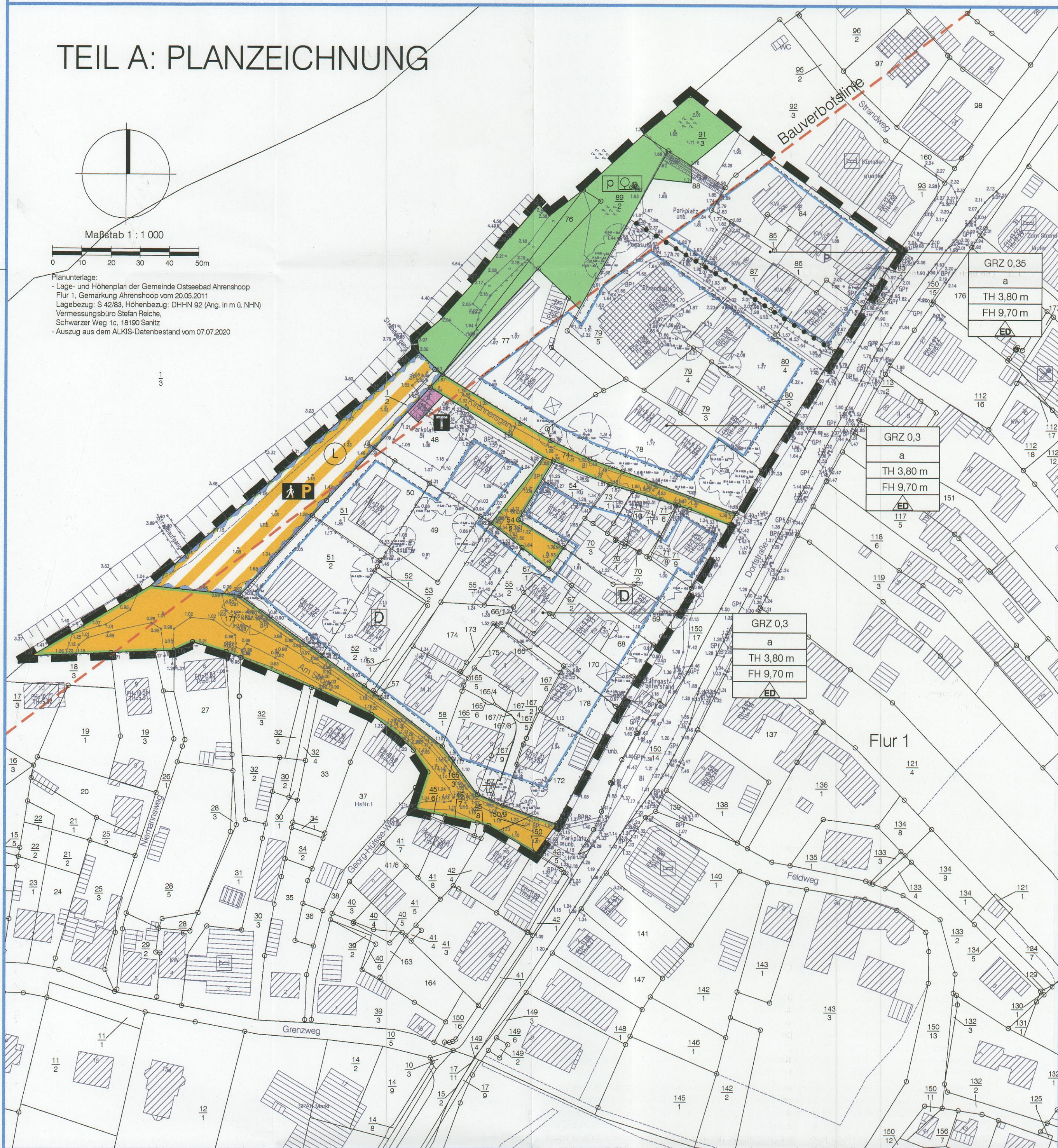


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "KIRCHNERSGANG" (§ 30 Abs. 3 BauGB)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
TH	Traufhöhe (Bezugspunkt siehe Text 1.4)	
FH	Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Text 1.4)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	abweichende Bauweise
	Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------

	Öffentliche Toilettenanlage
--	-----------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Fußgängerbereich/Saisonparkplatz
--	----------------------------------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	private Grünflächen

	Gehölzbestand
--	---------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--	--

	Zweckbestimmung:
	Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
--	----------------------------------

	vorhandene Höhe über NN
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermark
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlage

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Bauverbotslinie innerhalb des Küstenschutzgebietes „Ahrenshoop Ortslage“ (§ 136 Abs. 1 LWaG i. V. m. Beschluss Nr. 121-20/76 RdB Rostock v. 09.09.1976, Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ v. Nov. 2003)
--	--

	Einzeldenkmal (§ 2 Abs. 2 DSchG M-V)
--	--------------------------------------

TEIL B: TEXT

- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)
 - Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Naturrohdächern um 0,2 m überschritten werden.
 - Von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen können folgende Ausnahmen zugelassen werden:
 - eine Überschreitung der Traufhöhe auf den Baugrundstücken Kirchnergang 2b (Flurstück 67/1 und 55/2) und Dorfstraße 6c (Flurstück 66/1) um bis zu 0,9 m sowie auf den Baugrundstücken Am Strom 3a (Flurstück 167/6, 165/5), Kirchnergang 1 (Flurstück 77) und Dorfstraße 18, 18a, 18b, 20a und 20b (Flurstücke 81/1, 82/1, 83/1, 84, 85/1, 86/1, 87/1, 91/3) um bis zu 0,2 m,
 - eine Überschreitung der Firsthöhe auf dem Baugrundstück Am Strom 7 (Flurstück 51/2) um bis zu 1,70 m, auf dem Baugrundstück Am Strom 3a (Flurstück 167/6 und 165/5) und Dorfstraße 18, 18a, 18b, 20a und 20b (Flurstücke 81/1, 82/1, 83/1, 84, 85/1, 86/1, 87/1, 91/3) um bis zu 0,5 m. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Weitere geringfügige Überschreitungen (bis zu 1% der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen) können als Ausnahme auf allen Baugrundstücken zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechnete zulässige Grundfläche darf um 50 % überschritten werden durch:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Über das Maß nach Satz 1 hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zulässig durch:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich nicht um hochbauliche Anlagen handelt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die nach Satz 2 zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist an die Voraussetzung gebunden, dass die genannten Anlagen in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke u. ä.) hergestellt werden. Jegliche wasserundurchlässigen Flächenbefestigungen sind unzulässig. Eine sich aus einer GRZ von 0,75 errechnete Grundfläche ist das Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden.

- Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des Gehwegs der angrenzenden anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. Ist kein Gehweg vorhanden, ist die Oberkante Fahrbahn maßgebend. Als öffentliche Verkehrsfläche gelten neben der Dorfstraße die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen. Die Zufahrt zur „Strandhalle“ (Dorfstraße 16 b) auf dem Flurstück 80/4 sowie die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ ist für die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen den öffentlichen Verkehrsflächen gleichgestellt. (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in Richtung der Straßen „Am Strom“, „Dorfstraße“ und „Kirchnergang“ durch Veranden ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und in einer Breite von 2/3 der Gebäudebreite im Erdgeschoss zulässig. Ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

- 2.2 Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 18 m betragen. Ausnahmeweise darf die zulässige Gebäudelänge überschritten werden:
 - auf dem Baugrundstück Am Strom 7 (Flurstück 51/2) um bis zu 2 m sowie
 - auf den Baugrundstücken Dorfstraße 14 (Flurstück 78) und Dorfstraße 18b (Flurstück 79/5) um bis zu 11 m

3. **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Die Flächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien der „Dorfstraße“, der Straße „Am Strom“ sowie der Straße „Kirchnergang“ sind von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten.

4. **örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)

- 4.1 Zusätzlich zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis A) ist Kunstrohr als Bedachungsmaterial unzulässig.

Hinweise:

- A Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop:
 - „Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Nienhagen“ vom 25.01.1997,
 - „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ vom 30.01.2014,
 - „Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ vom 02.11.2006

Die Satzungen sind im Amt Darß-Fischland, Chausseestra. 68 a, 18375 Born a. Darß sowie unter www.darss-fischland.de einsehbar.

- B Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ darf nur außerhalb der für Sturmflutschutzmaßnahmen erforderlichen Zeiträume entsprechend genutzt werden. Bei eventuell im Nutzungszeitraum erforderlich werdenden Sturmflutschutzmaßnahmen erfolgt die Schließung des Parkplatzes und die Räumung der Fläche durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Parkflächen müssen einen Abstand zur Drahtabspannung am landseitigen Dünenfuß von mindestens 1 m einhalten. Eine Befestigung der Fläche ist unzulässig.

- C Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet können Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse und europäische Vogelarten) sein. Zur Vermeidung der Verletzung von Vorkolonatbeständen des § 44 BNatSchG ist es erforderlich, dass Gebäudeabbruch in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 30. März erfolgt, in denen das geringste Risiko der Tötung von Tieren besteht. Abzurechnende Gebäude sind fachgerecht auf geschützte Tierarten hin zu untersuchen. Soweit keine geschützten Tierarten angetroffen werden, kann von den vorgenannten Abbruchzeiten abgewichen werden.

- D Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheit von Bäumen.

- E Auf die Bestimmungen des § 18 NatSchG M-V wird hingewiesen. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für:
 - Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
 - Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
 - Pappeln im Innenbereich,
 - Wald im Sinne des Forstrechts.Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-Rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

- F Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

- G Die Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ahrenshoop bis zur Wasserlinie sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung, insbesondere die §§ 4 „Verbotene Handlungen“, 5 „Erlaubnispflichtige Handlungen“ und 7 „Gebote“ wird hingewiesen. Weiterhin sind die Vorschriften des § 61 BNatSchG i. V. mit § 29 NatSchG M-V zu beachten. Danach dürfen u.a. im Außenbereich an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m von der Mittelwasserlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden (§ 61 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Für Ausnahmen von den Bauverboten einschließlich Einfriedungen ist eine gesonderte Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2010.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014 im Amt Darß-Fischland während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln in der Zeit vom 26.09.2014 bis zum 27.10.2014 sowie am 26.09.2014 auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2017 den Entwurf des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung hat mit der Begründung in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Darß-Fischland öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln in der Zeit vom 18.08.2017 bis zum 01.09.2017 sowie am 18.08.2017 auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.08.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbaurechtsordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2021 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24, „Kirchnergang“, westlich der Dorfstraße, nördlich der Straße „Am Strom“, östlich des landseitigen Dünenfußes und südlich des Hotels „Künstlerquartier Seezeichen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 10.08.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Darß-Fischland sowie auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darss-fischland.de nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 21.06.2018 bis zum 06.07.2018 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln sowie am 21.06.2018 auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 17.07.2018 nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 7) erneut geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4 a Abs. 3 BauGB im Amt Darß-Fischland sowie auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darss-fischland.de erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 06.10.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln sowie am 11.09.2020 auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2020 nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2021 gebilligt.

Ostseebad Ahrenshoop, 25.01.2022
Benjamin Heinke
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 24 „Kirchnergang“ der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop am 16.12.2021, wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 12.01.2022
Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Ostseebad Ahrenshoop, 25.01.2022
Benjamin Heinke
Bürgermeister

- Der Beschluss über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln in der Zeit vom 31.01.2022, bis zum 15.02.2022, sowie am 31.01.2022, auf der Internetseite unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.02.2022 in Kraft getreten.

Ostseebad Ahrenshoop, 25.02.2022
Benjamin Heinke
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

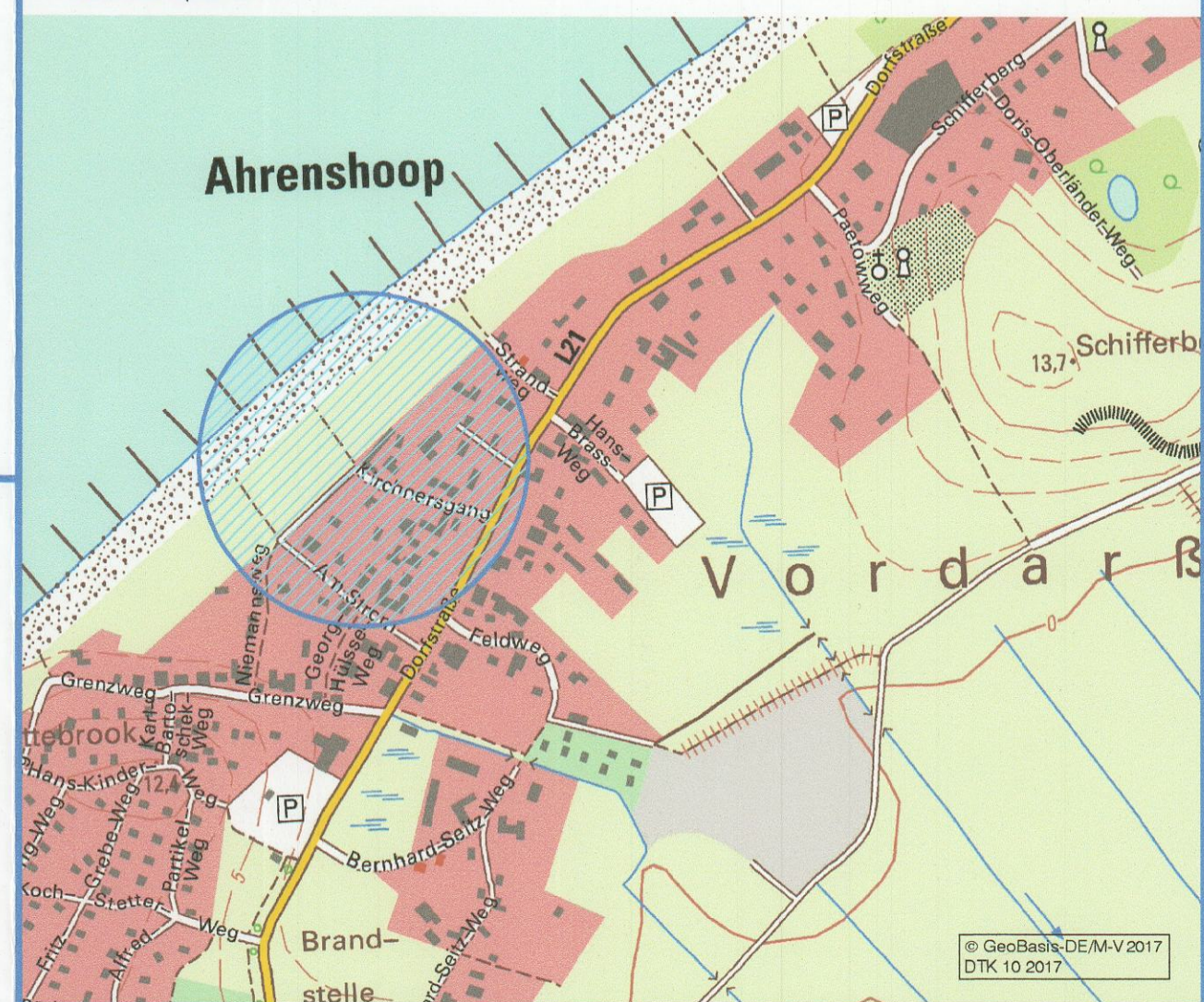
Landkreis Vorpommern-Rügen

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 24

"Kirchnergang"

westlich der Dorfstraße, nördlich der Straße "Am Strom",
östlich des landseitigen Dünenfußes und südlich
des Hotels "Künstlerquartier Seezeichen"

Übersichtsplan o. M.



Ostseebad Ahrenshoop, (Siegel)
Benjamin Heinke
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59