

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
über die Erhaltung baulicher Anlagen
und der Eigenart des Gebietes am Hohen Ufer**

Aufgrund des §172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl.II. S.889,1122) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1994 (BGBl. I S, 466) sowie §5 Abs.1 KV M-V vom 18.02.1994 (GVOBl.M-V Nr.5 S, 249) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.10.2021 folgende Satzung erlassen:

**§1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Bebauung am Hohen Ufer und am Weg zum Hohen Ufer; der Geltungsbereich ist in der als Anlage beigefügten Karte umrandet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2
Erhaltungsziele, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 Abs. 1 Nr.1 BauGB) bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Nordvorpommern im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop erteilt.

**§3
Genehmigungsvorbehalte**

In den Fällen des §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die Genehmigung versagt werden, wenn die baulichen Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

**§4
Ordnungswidrigkeit**

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung der Gemeinde abbricht, ändert oder errichtet. Handelt gemäß §213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeitstatbestände der ungenehmigten Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage werden durch die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen der Landesbauordnung geregelt.

**§5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ostseebad Ahrenshoop, den 07.02.2022

gez. B. Heinke

Benjamin Heinke
Bürgermeister

Verfahrensvermerk:

| | Datum | Namenszeichen |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| bekannt gemacht am: | 07.02.2022 | gez. i.A. Karaski |

Siegel

Begründung für die Aufstellung der Erhaltungssatzung für das Gebiet am Hohen Ufer

Die Erhaltung der gestalterischen Eigenart des Gebietes am Hohen Ufer einschließlich des Weges zum Hohen Ufer ist das erklärte Ziel der Gemeinde, wie es im Flächennutzungsplan und in der Gestaltungssatzung Ahrensoop, Althagen und Niehagen (insbesondere im §9) festgesetzt ist.

Die Bebauung des Bereiches am Hohen Ufer begann mit dem Bau von Wochenend- und Ferienhäusern in den 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts. Sie wurde im wesentlichen in den 80-er Jahren abgeschlossen.

Das Gebiet am Hohen Ufer ist charakterisiert durch

- eine relativ einheitliche Bebauung n landschaftstypischer Form;
- eine strake Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Das Gebiet am Hohen Ufer ist ein wesentliches bauliches Zeugnis für die Entwicklung des Erholungswesens in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop nach dem Zweiten Weltkrieg und für die Fortsetzung der Tradition der Ansiedlung von Kulturschaffenden.

Wegen der guten Gestaltung der Gebäude und der starken Begrünung hat das Gebiet für den Fremdenverkehr der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop (über die Nutzer der Gebäude am Hohen Ufer hinausgehend) und für das Ortsbild der Gemeinde eine wesentliche Bedeutung.

Zur Erhaltung der gestalterischen Eigenart und der charakteristischen Funktion dieses Gebietes ist eine Erhaltungssatzung erforderlich.

Merkmale der Gestaltung der baulichen Anlagen, der Einfriedung und der Bepflanzung im Gebiet am Hohen Ufer

Neben der Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Niehagen sind folgende Merkmale der Gestaltung der baulichen Anlagen, der Einfriedung und der Bepflanzung bei der Änderung und Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten:

- Bei der Beurteilung der Einfügung eines Bauwerks nach §34 BauGB ist als „nähere Umgebung“ im Geltungsbereich dieser Satzung das Wochenendhausgebiet am Hohen Ufer (SO- siehe Flächennutzungsplan) bzw. das Wohngebiet am Weg zum Hohen Ufer (W - siehe Flächennutzungsplan) zu betrachten.
- Zwischen Oberkante Sockel und der Traufe der Gebäude besteht nur ein Vollgeschoß.
- Das Dach des Hauptbaukörpers als Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldach hat eine Neigung von 30° bis 50°, Drempeausbildung ist unzulässig (Beschluss GV vom 11.08.1998)
- Die Rohrdachdeckung ist anzuwenden (siehe § 9 der Gestaltungssatzung). Pappdach ist unzuverlässig.
- Die Fassaden sind mit Putz oder Holz zu gestalten.
- Die gesamt überbaubare Fläche je Grundstück darf:
 - o am Weg zum Hohen Ufer mit den größeren Grundstücken 120m² nicht überschreiten,
 - o im übrigen Teil des Geltungsbereiches 80m² nicht überschreiten
- Die Gebäudelänge soll 12m nicht überschreiten
- Der Abstand der Straßenfront der Hauptgebäude zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5m betragen
- Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben.
- Der Abstand zwischen Hauptgebäuden soll mindestens 15m betragen
- Die Vorderfront der Gebäude soll parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verlaufen.
- An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sollen Sträucher und Bäume erhalten bzw. gepflanzt werden Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden durch lockere, Durchblicke freigebende Strauchpflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,80m markiert. Die Bepflanzung soll nach Art und Höhe wechseln.
- Zur Erhaltung des Charakters des Gebiets werden die schmalen, unbefestigten bzw. leicht befestigten öffentlichen Wege nicht ausgebaut.
- Wegen der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse (geringe Wegebreiten, leichte Wegebefestigung) und um die gegenwärtige Nutzung und die damit gegebene Ruhebedürftigkeit zu erhalten, sollen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB:
Am Weg zum Hohen Ufer im Sinne eines reinen Wohngebiets (siehe § 3 BauNVO) Wohngebäude und ausnahmsweise Wochenend- und Ferienhäuser und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 10 Betten,
im übrigen Geltungsbereich dieser Satzung, im Sinne eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (siehe § 10 Abs.3 BauNVO), Wochenendhäuser und ausnahmsweise Ferienhäuser und Wohnhäuser, zugelassen werden.