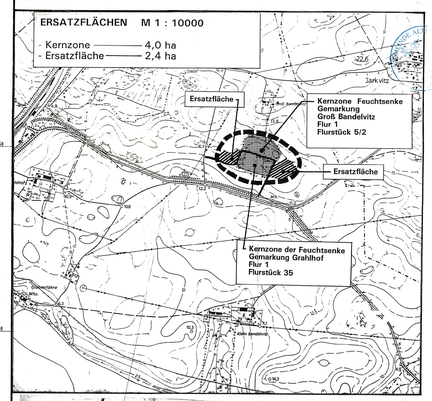
SATZUNG DER GEMEINDE ALTEFÄHR 1. Änderung TEIL A
BBP NR. 1 „AN DEN KLEINGÄRTEN“ (PLANZEICHNUNG)



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141, berr I S.143) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 10.09.1998 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „An den Kleingärten“ der Gemeinde Altefähr erlassen.

Altefähr, den 16.11.2000

Der Bürgermeister

X = zeichnerische Festsetzung der Einzelbäume entfällt, bindend ist nunmehr die textliche Festsetzung Nr.17.

Geändert aufgrund der Maßgabe zur Genehmigung der 1. Änderung vom 21.02.1999 (Aktenzeichen 04404-98-30) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.08.99

Altefähr, den 01.08.2000

Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

textliche Festsetzung - nachrichtliche Darstellung

Ergänzung laut Genehmigung vom 18. 05. 1994 und Beschluss vom 25. 05. 1994:
„Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind dem Anliegerverkehr und der versorgungstechnischen Erschließung der anliegenden Grundstücke zu widmen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

Altefähr, den 01.08.2000 Siegel Bürgermeister

TEIL B (TEXT)

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
geändert durch 4. Änderungsverordnung
Planzeichenverordnung (PlanV)

jeweils in der zum Zeitpunkt der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
   - WR Reines Wohngebiet
   - z.B. 0,3 Grundflächenzahl (max.)
   - z.B. 0,7 Geschoßflächenzahl (max.)
   - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2. **Bauweise, Baugrenze, Firstrichtung**
   - o offene Bauweise
   - A nur Reihenhäuser zulässig
   - E nur Einzelhäuser zulässig
   - D nur Doppelhäuser zulässig
   - Firstrichtung
   - Baugrenze
3. **Verkehrsflächen**
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

   Ausführung:
   - P öffentliche Parkfläche
   - G + R öffentlicher Fuß-, Rad- oder Wohnweg
4. **Grünflächen**
   - öffentlich
     - Zweckbestimmung:
       - Dorfanger
       - Alleeausbildung
       - Straßenbegleitgrün (Artenauswahl s. textl. Festsetzung 5.1)
   - privat
5. **Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Bäume (als Hochstamm)
- Bäume im öffentlichen Straßenraum (als Hochstamm)

Artenauswahl als Hochstä~me:
- Bi = Birke
- Eb = Eberesche
- Ei = Eiche
- Hb = Hainbuche
- Li = Linde
- Obst = Obstbaumarten
- SPAH = Spitzahorn

Straßenbegleitgrün
Artenauswahl: Mahonien, Wildrosen

Strauchpflanzungen
Artenauswahl + Pflanzschema A:

	%	Anzahl
Eiche	10	4
Hainbuche 30	12	
Weißdorn	10	4
Hasel	20	8
Eberesche 10	4	
Feldahorn	20	8
	100	40 Stck.

Artenauswahl + Pflanzschema B:

	%	Anzahl
Eiche	10	6
Hainbuche 20	12	
Weißdorn	15	9
Hasel	15	9
Eberesche 10	6	
Feldahorn	10	6
Hundsrose 10	6	
Hartriegel	10	6
	100	60 Stck.

- 5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Artenauswahl und Pflanzschema: vgl. textl. Festsetzung 5.1
- 5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen - Heckenpflanzungen Artenauswahl: Weißdorn, Hainbuche
6. **Sonstige Planzeichen**
   - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
   - 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
   - 6.4 RD.M. Rohr- bzw. Reetdach möglich
   - 6.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Gst Gemeinschaftsstellplätze
   - Gemeinschaftsanlage Spielplatz
   - 6.6 Sichtdreieck
7. Hinweise
   - 7.1 vorhandene Flurstücksgrenzen/Bezeichnungen
8. Erste Änderung:
   - Geltungsbereich der Änderung.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Bauweise

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Altefähr (Rügen) über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "An den Kleingärten".

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466 ff) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "An den Kleingärten", bestehend aus Plazpeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

BEARBEITET DURCH :

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigniederlassung Güstrow
18273 Güstrow • Hebenstreit 14 • Tel. (03843) 6945-0 • Fax (03843) 6945-11

Projekt-Leit.:	Bearb.:	Gez.:	Projekt.-Nr.:	Datum:	Maßstab:
Wiwjorra	Bening-Wein Letos	Seidel		10/93	1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE — nachrichtliche Darstellung

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses als Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeindevertretung vom 12.12.1990.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.01.1991 bis zum 11.02.1991 erfolgt.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~14.01.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.01.1991 als bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erfolgt, festgestellt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~14.01.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~14.01.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1991 bis zum 24.05.1991 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.04.1991 in der Ostsee-Zeitung und durch Aushang in der Zeit vom 10.04.1991 bis zum 25.05.1991 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~14.01.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~20.07.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.05.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.05.1993 gebilligt.

   01.08.2000
   Altefähr, den ~~20.07.1993~~ Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 05.10.1993 der Grund vorliegender Verfahrensmängel und Mängel der Planvorlage beschlossen, den Entwurf der Satzung nach Überarbeitung und Abstellung der Mängel erneut öffentlich auszulegen.

10. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1.Nr. 1.i.V. m. § Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 28.09.1993 beteiligt worden.

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.1993 bis zum 24.11.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.1993 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom 28.10.1993 bis zum 24.11.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf die Verkürzung der Auslegung auf zwei Wochen aufgrund dringenden Wohnbedarfs gemäß § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz wurde hingewiesen.

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 12.11.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

    Altefähr, den ..... Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

15. Aufgrund der Hinweise von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan gemäß § 13 Abs. 1 BauGB geändert. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde abgesehen, weil mit den entsprechenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Einvernehmen erzielt wurde.

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1994 gebilligt.

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

17. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.1994 Az: II 654-512.113 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Die wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt. Eine Ausfertigung war laut Genehmigung nicht erforderlich.~~

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

19. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    24.05.1994
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

20. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 30.06.1994 in Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 14.08.1994 bis zum 14.08.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.08.1994 in Kraft getreten.

    01.08.2000
    Altefähr, den 01.08.2000 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke - 1. Änderung

21. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.02.1998

    Altefähr, den 01.08.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

22. Die Gemeindevertretung hat am 05.02.1998 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

    Altefähr, den 01.08.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

23. Gemäß § 13 BauGB hat der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textel (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 03.08.1998 bis zum 04.09.1998 während folgender Zeiten Mo.-Fr. 8.00-12.00 und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 18.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden (Oster-Zeitung). Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
    Auslegungszeit: Mo. 16.00-18.00 Uhr, Di. 9.00-12.00 Uhr, Do. 13.00-17.30 Uhr
    Altefähr, den 01.08.2000 Bekanntmachung durch Aushang vom 16.07.-04.09.1998
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

24. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Altefähr, den 01.08.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

25. Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.02.1999 gebilligt.

    Altefähr, den 01.08.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

26. Die Genehmigung der Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 21.01.1999 AZ: 04404-98-30 - mit Nebenbestimmung und Hinweisen - erteilt.

    Altefähr, den 01.08.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

26.1 siehe unten

27. Die geänderte Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Altefähr, den 16.11.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

28. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung 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 30.03.2000 in der Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 14.03.2000 bis zum 14.04.2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.10.2000 in Kraft getreten.

    Altefähr, den 16.11.2000
    Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

29. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsbereiche) werden als richtig bescheinigt

    Bergen, den .....
    Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rügen

    26.1. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.02.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 03.03.2000 AZ 04404-98-30 bestätigt.

    Altefähr, den 16.11.2000 Siegel Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.11.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Geometrien der legendären Durchsicht der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grt. Datum Greifswald, 27.11.2000

Landkreis Rügen
- Der Landrat -
Katster- u. Vermessungsamt
- Amtsleiter -
18528 Bergen auf Rügen

Stempel KV -Amtes

Unterschrift

textliche Festsetzung - 1. Änderung -

17. Im Änderungsbereich A sind innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwei Bäume als Hochstamm (Artenauswahl gemäß Planzeichenerläuterung Nr.5.1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die in der Straße auf dem Flurstück 179/6 liegenden Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden. Es wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Leitungsrecht zugunsten der e.dis Energie Nord AG festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).

Geändert aufgrund der Maßgabe zur Genehmigung der 1. Änderung vom 21.02.1999 (Aktenzeichen 04404-98-30) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.08.1999

Altefähr, den 01.08.2000
Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen — nachrichtliche Darstellung

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 2, Abs. 6 BauGB i.V. mit § 83 BauO)

1. **Dachformen**

   Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° - 50° auszubilden. Flachdachgebäude sind nicht zulässig.

2. **Dachaufbauten**

   Dachaufbauten sind nur achsensymetrisch in Form von Dachhäuschen, Zwerchgiebeln und Schleppgaupen zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

3. **Dachflächenfenster**

   Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muß mindestens Sparrenstärke betragen.
   Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von Traufe, First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

4. **Dachüberstände**

   Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,25 m nicht überschreiten.

5. **Dacheindeckung und Dachfarbe**

   Es sind nur Dachziegel und Dachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Rohr- bzw. Reetdeckung sind bei Gebäuden mit der Bezeichnung R.D.m. (Rohr- bzw. Reetdach möglich) zulässig. Bauordnungsrechtliche Sicherheitsabstände sind einzuhalten.
   Sonnenkollektoren sind zulässig.
   Zink- und Kupfereindeckung sind als Ausnahme nur auf Dachaufbauten zulässig.

6. **Fassaden**

   Die Fassaden der Gebäude sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Für die Farbgebung sind zu wählen:
   - bei Sichtmauerwerk: rot bis rotbraune Töne
   - bei verputzten Wänden: Sand- und Beigetöne, gebrochenes Weiß.

   Für die Fassaden dürfen nicht verwendet werden:
   - Wandverkleidungen, wie z. B. Fliesen o. Platten
   - strukturierter Putz

   Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

7. **Stellung und Höhenangaben der baulichen Anlagen**

   Die Hauptgebäudeausrichtung, bzw. Firstrichtung ist entsprechend der städtebaulichen Situation vorgegeben und entsprechend zu wählen.

   Höhenvorgaben (gemessen ab Oberkante des jeweiligen Haupterschließungsweges) bei Gebäuden mit:

   einem Vollgeschoss
   - OK Kellerdecke (roh)/Sockel : max. 1,0 m
   - Firsthöhe : max. 8,0 m
   - Traufhöhe : 2,5-3,5 m

   zwei Vollgeschossen
   - OK Kellerdecke (roh)/Sockel : max. 0,2 m
   - Firsthöhe : max.11,5 m
   - Traufhöhe : 5,0-6,0 m

8. **Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten**

   Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen.

   Der Wetter- und Einbruchschutz ist durch Klapp- und Schiebeläden auszuführen, ausgeführt werden.

9. **Garagen und Nebenanlagen**

   Garagen und Nebenanlagen sind in das Wohngebäude zu integrieren. Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Neigung den Wohngebäuden anzupassen. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
   Nebenanlagen sind in außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (gem. § 14, Abs. 1 BauGB).
   Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung des Baugebietes können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten.

10. **Grundstücksfreiflächen**

    Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Anteil der Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche darf maximal 30 % betragen.

11. **Einfriedungen**

    Die Einfriedungen sind als Staketzaun in Holz/Metall oder als lebende Hecken auszuführen. (Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig).

12. **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

    Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit gepflasterten Gehwegen, gepflasterten Mulden/rinnen und teilweise gepflasterten Fahrbahnen auszuführen.

13. **Ersatzmaßnahme**

    Als Ersatzmaßnahme erfolgt die Ausweisung einer Feuchtsenke im östlichen Gemeindegebiet Altefähr. Folgende Flurstücke sind betroffen: Gemarkung Groß Bandelvitz, Flur 1, Flurstück 5/2 sowie Gemarkung Grahlhof, Flur 1, Flurstück 35. Die Flurstücke sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:
    - Abgrenzung der Ausläufer der Feuchtsenken durch eine doppelte Pflugfurche.
    - Sicherung der Fläche durch 3-reihige Gehölzpflanzungen.
    - Die von der Gehölzpflanzung begrenzte Fläche wird sich durch Sukzession zu einer Hochstaudenflur entwickeln. Gegen eine totale Verbuschung ist die Fläche alle 3 Jahre zu mähen.
    - Im ehemaligen Teich wird durch Aufstau des Abflußgrabens ein Flachgewässer angelegt.
    - Die Kopfweiden sind durch Pflegemaßnahmen zu erhalten.

14. **Heizanlagen**

    Als Heizanlagen unzulässig sind Anlagen, die als Energieträger Kohle und Heizöl verwenden.

15. **Wasserschutzzone**

    Handwerksbetriebe, die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

textliche Festsetzung - 1. Änderung

16. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

textliche Festsetzung - 1. Änderung

17. Innerhalb des Änderungsbereiches C sind auf dem Flurstück 126 zusätzlich mindestens drei Birken und eine Linde als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Altefähr, den 01.08.2000 Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

GEMEINDE ALTEFÄHR
KREIS BERGEN (RÜGEN)

1. Änderung - Bebauungsplan Nr.1
SATZUNG DER GEMEINDE ALTEFÄHR
" AN DEN KLEINGÄRTEN "

Maßstab :	Datum :	1. Änderung: September 1998
1 : 500	Mai 2000	