
Gestaltungssatzung **Alt-Baabe**

Satzung

im Auftrag der Gemeinde Ostsee Baabe

Bearbeitet durch

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Architekten und Stadtplaner
Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe
uhlig-partner@arcor.de / www.uhligundpartner.de

Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL ALT-BAABE GEMEINDE OSTSEEBAD BAABE AUF RÜGEN

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zul. geänd. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V Nr. 13 S. 539) und § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) werden nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe vom 19. Oktober 2006 folgende Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) bestehend aus einem Textteil und einem Übersichtsplan erlassen.

§ 1

RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für den im beiliegenden Übersichtsplan umrandeten Teilbereich der Gemeinde Baabe, der folgende Grundstücke umfaßt:

Gemarkung Mönchgut, Flur I

Flurstücke: 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 1/14, 1/16, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35

Gemarkung Mönchgut, Flur II

Flurstück: 44/3 - 44/10, 44/13, 44/14, 44/18 - 44/21, 44/24, 44/25, 44/26, 44/29, 44/30, 194 (z.T.)

Gemarkung Baabe, Flur I

Flurstücke: 49, 50, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 63 - 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/4, 75/5, 77, 78, 79, 80, 81, 82/1, 82/2, 86/1, 86/5, 86/6, 86/8, 86/11, 86/12, 86/13, 87, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 90, 91/1, 91/2, 92, 93/1, 93/2, 94, 95, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98/1, 98/2 (z.T.), 99 - 104, 105/1, 106 - 110 (z.T.), 112/6, 112/7, 112/9 (z.T.), 112/11, 112/12 (z.T.), 114/6 (z.T.), 114/9 (z.T.), 116/12, 116/13, 117/2, 117/4, 117/5, 117/6, 117/8, 117/9 (z.T.), 118, 119, 120/2, 120/3, 120/4, 121/2, 121/3, 122, 123/1, 123/3, 123/5, 123/7, 123/8, 124, 125, 126/1, 126/2, 127/1, 128/1 - 128/7, 129/1 - 129/6, 130/1 - 130/7, 131/1, 131/2, 132, 133, 134, 135/1, 136, 137/1, 137/2, 138/2 (z.T.), 141, 142, 143/1 (z.T.), 143/3, 143/5, 143/6 (z.T.), 144 (z.T.), 145, 146, 148/3, 148/5, 148/9 - 148/15, 149/3 - 149/7, 151, 152, 153, 154/1, 154/3, 154/4, 155/1, 155/3, 155/4, 156, 157 (z.T.), 158, 161, 162/1, 162/3, 162/5, 162/6, 163/2 - 163/7, 164 (z.T.), 165, 168 (z.T.), 170/3 (z.T.), 171, 172, 173/1, 173/3 (z.T.), 174/1, 175/1, 176 (z.T.), 177, 178, 179/2 (z.T.), 180/2 (z.T.), 181/1 (z.T.), 182/1 (z.T.), 240/1 (z.T.), 240/5 (z.T.), 240/6, 240/7 (z.T.), 241 (z.T.), 259 (z.T.), 260, 261, 262 (z.T.), 263 (z.T.), 264, 265/2, 266, 267/1, 267/2, 268/1, 268/2, 270, 271/1, 276/3, 277/2, 279/2, 282/4, 287/1, 290/1, 291/1, 291/4 (z.T.), 291/5 (z.T.), 291/6, 291/7, 291/8, 291/9, 294/1, 294/2 (z.T.), 295 (z.T.), 296 - 299, 300/1, 300/2, 301 - 304, 305/1, 305/2, 306, 307, 310 (z.T.), 311, 312/1, 312/3, 312/4, 313 - 317, 318/1, 318/2, 319 (z.T.), 320, 321/1, 321/2, 321/3, 322/1, 322/2, 323, - 326, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 329, 330, 331/1, 331/2, 332, 333, 334/1, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 334/9, 334/11, 334/12, 334/14, 334/15, 334/17, 334/18, 334/20, 334/22, 334/27 (z.T.), 334/33, 334/34, 334/35, 334/37, 334/38, 334/39, 334/40, 334/41, 334/42, 334/45 (z.T.)

(2) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.

(3) Diese Satzung gilt nicht für Baudenkmale.

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden vier verschiedene Leitbilder mit entsprechenden Gestaltungskriterien unterschieden. Bei gesonderter Erwähnung beziehen sich die Gestaltungsvorschriften explizit auf die im Folgenden näher erläuterten Leitbilder. Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist. Die Leitbilder sind im Einzelnen: Die „Siedlung“ (Bereich A), das „Seebad“ (Bereich B), das „Dorf“ (Bereich C) und das „Grün“ (Bereich D) mit den folgenden Kriterien:

Leitbild **Siedlung**: überwiegend eingeschossige Bebauung, unregelmäßige Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden, niedrige Hecken, formelle Einfriedungen

Leitbild **Seebad**: 2 bis 3-Geschossigkeit; helle, im Verhältnis zur übrigen Bebauung große Gebäude, flach geneigte Dächer, Balkone und formelle Einfriedungen.

Leitbild Dorf: eingeschossige Bebauung, Rohreindeckung steiler Dächer, hell verputzte Bauten
Leitbild Grün: wesentlich von der Bepflanzungen geprägter Siedlungsbereich, mit hohen Hecken, zahlreichem Baumbestand im öffentlichen Raum.

§ 2 BAUKÖRPER

(1) Die Hauptgebäude sind als einfache geschlossene Volumen mit Vor- und Rücksprünge bis zu maximal 50 cm abweichend vom Hauptvolumen zu entwickeln. Anbauten dürfen nur als geschlossene Volumen mit Vor- und Rücksprünge bis zu maximal 50 cm abweichend vom Hauptvolumen errichtet werden. Die Traufhöhe (oberer Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) des Nebengebäudes muss mindestens 1,00m unterhalb der Traufkante des Hauptgebäudes liegen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

(2) Die Gebäude sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Im Bereich B sind die Baukörper mit zur Straße orientierten Doppelgiebeln, die Baukörper parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Auf den Ostseiten der Straßen „Am Brook“ und „Heideweg“ (südlich des Birkenweges) sind die vorhandenen Baufluchten, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude bestimmt wird, einzuhalten. Das Gleiche gilt für die westliche Bebauung der Seestraße.

§ 3 FASSADEN

(1) Die Fassaden sind achsensymmetrisch zu gliedern. Fenster und Dachgauben sind übereinander in einer Achse anzuordnen.

(2) Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss ist die Geschossigkeit durch ein gestalterisches Element wie z.B. Gesimse sichtbar zu machen. Die Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche im Erdgeschoss können, insofern sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, durch einen höheren Fensteranteil und / oder mit Vorbauten von den oberen Geschossen abgesetzt werden.

(3) Gebäude mit 2 oder mehr Vollgeschossen sind traufständig zur erschließenden öffentlichen Straße zu errichten. Ausgenommen sind Gebäude mit einer Wandhöhe von unter 5,00 m (Schnittpunkt Wand mit Oberseite Dachhaut).

(4) Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassaden von Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen, die eine Breite von mehr als 14 m aufweisen, sind zu gliedern durch
- Risalite (entweder 2 symmetrische Seitenrisalite oder zentraler Mittelrisalit) oder
- mittigem Zwerchgiebel.
Risalite sollen eine Tiefe von mind. 0,50 m haben. Bei Gliederung durch Seitenrisalite darf der mittlere Fassadenabschnitt 1/3 der Gesamtbreite nicht überschreiten.

(5) Zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gerichtete Giebfelder dürfen eine Breite von max. 9,00 m nicht überschreiten.

(6) Die Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sind als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mehr als 75 %, jedoch weniger als 85 % der Gesamtfassade
- bei Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen mehr als 65 %, jedoch weniger als 75 % der Gesamtfassadenfläche betragen. Diese Regelung gilt nicht für Veranden.

(7) Fassadenöffnungen müssen im Verhältnis von Höhe zu Breite von 1,3 : 1 bis 1,8 : 1 ausgeführt werden. Fensterflächen mit einer größeren Breite als 75 cm sind vertikal zu gliedern.

(8) Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden von Gebäuden sind in folgenden Materialien auszuführen:
- Putz,

- Fachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausfachung,
- Ziegel und Klinker in roten bis rot-braunen Farbtönen,
- Holzverschalung.

Ziegel- und Klinkerfassaden sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Der Hellbezugswert dieser Materialien darf einen Wert von 14 nicht unterschreiten.

Farblich behandelte Wandoberflächen sind nur in hellen Farbtönen (Hellbezugswert >75) zulässig. ~~Materialmischungen sind nur bei der Wahl gleicher Farbtöne und Helligkeitswerte zulässig.~~

(9) Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden.

(10) Balkone sind an zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Fassaden nur als separat gestellte Vorbauten zulässig. Durchlaufende Balkonbrüstungen müssen senkrecht durch Pfosten oder Sprossen untergliedert werden. Die Untergliederung muss so erfolgen, dass keine Fläche eine Breite von 0,75 m überschreitet.

Neben Balkonen und Veranden sind auch Loggien zulässig. Werden bestehende Loggien, Balkone und Veranden unter Verwendung zusätzlicher Rahmen verglast, muss diese Verglasung hinter der ursprünglichen Konstruktion angebracht werden.

§ 4 DÄCHER

(1) Gebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig; der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Gebäudes erstrecken. Die zulässige Dachneigung ist abhängig von der Art des Gebäudes:

- Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss sind Dächer nur als Satteldächer mit einer Neigung von 17° bis 30° zulässig.
- Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 45 bis 55° als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erreichen. Abweichend hiervon kann die Dachneigung bei Nebengebäuden geringer ausgeführt werden, sofern die Dachneigung mind. 15 Grad beträgt; einseitig geneigte Pultdächer sind für Nebengebäude zulässig.

(2) Als Dacheindeckung ist zulässig:

- Ziegel bzw. Betonpfannen in gedeckten roten, rot-braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen,
- Reet- / Rohrdeckung,
- Gründach.

Bei Dächern mit einer Neigung unter 30 Grad ist alternativ eine Eindeckung mit Bitumenbahnen bzw. Dachpappe oder Zink- bzw. Bleiblech zulässig.

Glasierte Ziegel sowie Kunstreef als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

(3) Als Dachgauben sind nur Schleppegauben und Satteldachgauben, Fledermausgauben und Ochsenaugen erlaubt. Es darf auf einer Dachfläche nur eine Art von Dachgaube ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muss aus demselben Material sein wie die Dacheindeckung des Hauptdaches.

(4) Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 70 cm, zur Traufe einen Abstand von mindestens 50 cm (jeweils gemessen in der Projektion der Lotrechten) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

(5) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

§ 5 NEBENGEBÄUDE

(1) Die Nebengebäude sind mindestens 3,00 m hinter den Baufluchten des Hauptgebäudes (Vorderkante straßenseitige Fassade) zu errichten.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

(1) Die Grundstücke sind entlang öffentlicher Verkehrsfläche einzufrieden.

(2) Im Bereich A / B sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken und / oder Zäune bis zu einer Höhe von mind. 0,80 m und max. 1,20 m zulässig.

Die Einfriedungselemente, bestehend aus Holzlatten oder Eisenstäben, sind senkrecht anzuordnen. Holzlatten müssen mindestens 4 bis 6 cm breit sein und untereinander einen Abstand von 4 bis 5 cm haben.

Als Eingangsbereiche sind Rankgerüste auf einer Länge von maximal 1,60 m bis zu einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig.

Für die farbliche Gestaltung dürfen nur dunkle Farben (Helligkeitswert < 10) oder weiß verwendet werden.

Die Einteilung der Einfriedungen in Felder mit senkrechten Elementen wie gemauerten und verputzten Pfeilern ist möglich. Die Pfeiler dürfen im Querschnitt nicht 35 x 35 cm überschreiten und dürfen von einer Platte nicht größer als 45 x 45 cm abgedeckt werden. Der lichte Abstand der Pfeiler muss mindestens 2,5 m betragen und darf 3 m nicht überschreiten. Die Pfeiler müssen mindestens die Höhe der Felder haben und dürfen diese nicht um mehr als 20 cm überragen.

In Erdgeschossbereichen mit Kundenverkehr sind mindestens die Pfeiler anzuordnen.

(3) Im Bereich C sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Laubhecken aus Liguster, Hainbuche, Weiß- oder Feuerdorn sowie Findlingswall bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

(4) Im Bereich D sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken zu gestalten. Die Hecken müssen mindestens eine Höhe von 80 cm haben und dürfen eine Höhe von 140 cm nicht überschreiten. Im Bereich der Hecken können grundstücksseitig andere Einfriedungen ergänzend verwendet werden (z.B. Stabgitterzaun, etc.).

§ 7 SONSTIGE ANLAGEN

(1) Vorgärten sind gärtnerisch und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

(2) Zufahrten und Zuwege dürfen nicht breiter als 3,00 m sein.

(3) Direkt von der Verkehrsfläche anfahrbare Stellplätze sind unzulässig. Ausnahmsweise und bei Nachweis einer unzumutbaren anderen Regelung sind max. zwei von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätze nebeneinander zulässig (als Senkrechtparker zu öffentlichen Verkehrsfläche). Von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätzen sind beidseitig mit Pflanzbereichen einzufassen. Werden mehr als zwei Stellplätze angelegt, sind nach jedem zweiten Stellplatz Pflanzbereiche anzulegen. Je Pflanzbereich ist ein Laubbaum (Abstand 2,0 bis 3,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) zu pflanzen. Die Unterpflanzung (Hecken, Sträucher, Bodenbedecker) muss mind. 0,60 m hoch sein. Zusätzlich sind Einfriedungen zur Verkehrsfläche hin vorzusehen.

(4) Im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes (Vorderkante straßenseitige Fassade) anzuordnen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

(5) Satellitenempfangsanlagen sind nicht an der der Straße zugewandten Gebäudefassade bzw. den entsprechenden Dachflächen anzubringen.

§ 8 WERBEANLAGEN

(1) Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 Nr.(1) Nr. 10 (a), (b) und (c) LBauO M-V.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen dürfen nicht:

- a) selbst leuchten,
- b) Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken
- c) die Gebäudekanten überschneiden,
- d) mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sein,
- e) an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt oder an Einfriedungen, wie Mauern und Zäunen angebracht werden.

(3) Angestahlte Fassaden sind zulässig. Werbemittel können auf Fassaden aufgemalt sein oder in Form einzelner Buchstaben ohne Hintergrund auf der Fassade angebracht werden.

(4) Die Fensterflächen der Obergeschosse dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden

(5) Werbeanlagen, die sich über mehrere Fassaden als durchlaufendes Band erstrecken, sind nicht zulässig.

(6) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,5 m nicht übersteigen.

(7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(8) Schaukästen und Warenautomaten dürfen die Gebäudeflucht höchstens um 0,15 m überschreiten.

(9) Akustische und bewegliche (laufende Werbeanlagen) sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Unzulässig ist auch durch Fensterscheiben nach draußen wirkende Lichtwerbung.

(10) Werbeanlagen an Markisen sind unzulässig, mit Ausnahme des Firmenzeichens (Geschäftsbezeichnung).

(11) Warenautomaten in Vorgärten sind nicht erlaubt.

§ 9

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1) Aufgrund § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern wird bestimmt: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung

- 1. entgegen § 2 Abs. (1) Volumen von Hauptgebäuden mit mehr als 50 cm Vor- und / oder Rücksprünge und / oder Anbauten mit Volumen von Nebengebäude vorsieht, deren Vor- und / oder Rücksprünge mehr als 50 cm vom Hauptvolumen betragen und / oder Staffelgeschosse errichtet,
- 2. entgegen § 2 Abs. (1) Traufen von Nebengebäuden über oder weniger als 1,00 m unter der Traufkante des Hauptgebäudes anordnet,
- 3. entgegen § 2 Abs. (2) Gebäude nicht parallel zur Verkehrsfläche anordnet,
- 4. entgegen § 2 Abs. (2) im Bereich B keine Doppelgiebel an denen zur Straße orientierten Fassaden errichtet,
- 5. entgegen § 2 Abs (2) in den genannten Bereichen die Hauptbaukörper nicht in einer Baulinie baut,
- 6. entgegen § 3 Abs (1) Fassaden nicht achsensymmetrisch gliedert und die Fenster und Gauben nicht in einer Achse anordnet,
- 7. entgegen § 3 Abs (2) bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss die Geschossigkeit nicht mit einem gestalterischem Element sichtbar macht und im Bereich B das Erdgeschoss nicht mit einem höheren Fensteranteil und / oder mit Vorbauten von den oberen Geschossen absetzt,

- 8. entgegen § 3 Abs. (3) Gebäude mit 2 oder mehr Vollgeschossen nicht traufständig zur erschließenden öffentlichen Straße errichtet, ausgenommen bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von unter 5,00 m,
- 9. entgegen § 3 Abs. (4) die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden von Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen, die einer Breite von mehr als 14 m aufweisen, nicht mit Risalite (entweder 2 symmetrische Seitenrisalite oder ein zentraler Mittelrisalit) oder Zwerchgiebeln mit mindestens 0,5 m Tiefe gliedert,
- 10. entgegen § 3 Abs. (4) bei Gliederung durch Seitenrisalite der mittlere Fassadenabschnitt 1/3 der Gesamtbreite überschreitet,
- 11. entgegen § 3 Abs. (5) mit einer zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Giebelfassade eine Breite von 9,00 m überschreitet,
- 12. entgegen § 3 Abs. (6) die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Fassaden nicht als Lochfassaden ausbildet und den Anteil der geschlossenen Fassadenflächen nicht entsprechend § 3 Abs. (6) einhält,
- 13. entgegen § 3 Abs. (7) die Fensteröffnungen nicht im Verhältnis Höhe zu Breite von 1,3 : 1 bis 1,8 : 1 ausführt und die Fensterflächen mit einer größeren Breite als 0,75 m nicht vertikal gliedert,
- 14. entgegen § 3 Abs. (8) die zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden nicht mit Putz oder Fachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausfachung bzw. Ziegel oder Klinker in roten bis braun-roten Steinen oder Holzverschalung ausführt.
- 15. entgegen § 3 Abs. (8) Ziegel- oder Klinkerfassaden bei höheren als eingeschossigen Gebäuden verwendet
- 16. entgegen § 3 Abs. (8) farblich behandelte Wandoberflächen nicht mit einem Hellbezugswert > 75 oder Klinker bzw. Ziegel nicht in roten bzw. rotbraunen Farbtönen mit einem Hellbezugswert > 14 gestaltet und / oder Materialmischungen nicht in gleichen Farbtönungen und Helligkeitswerten vornimmt,
- 17. entgegen § 3 Abs. (10) Balkone nicht separat vor die Fassade stellt, durchlaufende Balkonbrüstungen nicht mindestens alle 0,75 m senkrecht durch Pfosten untergliedert und nachträglich angebrachte Verglasungen nicht hinter der ursprünglichen Konstruktion anbringt,
- 18. entgegen § 4 Abs. (1) Gebäude nicht mit einem geneigten Dach versieht, und dessen First sich nicht über die Längsseite des Gebäudes erstreckt,
- 19. entgegen § 4 Abs. (1) Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss mit Dachneigungen außerhalb einer Spanne von 17° bis 30° nicht mit Satteldach und Gebäude mit einem Vollgeschoss mit Dachneigungen außerhalb einer Spanne von 45° bis 55° nicht mit Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach errichtet,
- 20. entgegen § 4 Abs. (1) die Dachneigung bei Nebengebäuden geringer als 15 Grad ausbildet,
- 21. entgegen § 4 Abs. (2) für die Dacheindeckung nicht Ziegel bzw. Betonpfannen in gedeckten roten, rot-braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen, Reet-/Rohrdeckungen oder ein Gründach verwendet oder darüber hinaus bei Dächern mit einer Neigung unter 30 Grad nicht die oben genannten Materialien oder Bitumenbahnen, dachpappe oder Zink- oder Bleiblech verwendet,
- 22. entgegen § 4 Abs. (2) glasierte Ziegel oder Kunststreeet als Dacheindeckung verwendet
- 23. entgegen § 4 Abs. (3) keine Satteldach-, Schleppe-, Fledermausgauben oder Ochsenaugengauben verwendet,
- 24. entgegen § 4 Abs. (3) mehr als eine Sorte von Dachgauben auf einer Dachfläche oder vom Hauptdach verschiedenes Material für die Gauben verwendet,
- 25. entgegen § 4 Abs. (4) Gauben mit einem geringeren Abstand als 0,70 m zum First, 0,50 m zur Traufe oder 1,5 m zur Giebelwand anordnet und Dacheinschnitte oder Dachbalkone errichtet,
- 26. entgegen § 4 Abs. (5) Dacheinschnitte und Dachbalkone vorsieht,
- 27. entgegen § 5 Abs. (1) die Nebengebäude nicht mindestens 3,00 m hinter der Bauflucht der Hauptbaukörper (Vorderkante straßenseitige Fassade) errichtet,
- 28. entgegen § 6 Abs. (1) sein Grundstück gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht einfriedet,
- 29. entgegen § 6 Abs. (2) in den Bereichen A/B sein Grundstück zur öffentlichen Verkehrsflächen nicht mit Hecken und / oder mit Zäunen bis zu einer Höhe von mind. 0,80 m und max. 1,20 m errichtet,
- 30. entgegen § 6 Abs. (2) Eingangsbereiche mit Rankgerüsten versieht, die auf einer max. Länge von 1,60 m und eine Höhe von max. 2,30 überschreiten,
- 31. entgegen § 6 Abs. (2) Pfeiler verwendet, die den Maßen unter § 6 Abs. (2) nicht entsprechen,
- 32. entgegen § 6 Abs. (3) im Bereich C als Einfriedungen über einer Höhe von max. 0,60 m errichtet,

- 33. entgegen § 6 Abs. (3) im Bereich C als Einfriedungen keine Laubhecken aus Liguster, Hainbuche, Weiß-, Feuerdorn oder Findlingen verwendet,
- 34. entgegen § 6 Abs. (4) im Bereich B als Einfriedungen Hecken unter einer Größe von 0,60 m und über einer Höhe von 1,40 m verwendet,
- 35. entgegen § 7 Abs. (1) Vorgärten nicht mit einheimischen Pflanzen gärtnerisch gestaltet und pflegt,
- 36. entgegen § 7 Abs. (2) Zufahrten und Zuwege breiter als 3,00 m anlegt,
- 37. entgegen § 7 Abs. (3) ohne Nachweis der Unzumutbarkeit direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbare Stellplätze herstellt,
- 38. entgegen § 7 Abs. (3) mehr als zwei von den öffentlichen Verkehrswegen direkt anfahrbare Stellplätze nebeneinander für Senkrechtparker anlegt
- 39. entgegen § 7 Abs. (3) von den öffentlichen Verkehrswegen direkt anfahrbare Stellplätze für Senkrechtparker nicht beidseitig mit Pflanzenbereichen einfasst und / oder keine Laubbäume (Abstand 2,00 bis 3,00 von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) anpflanzt, die Unterpflanzung niedriger als 0,60 m anlegt sowie die Erstellung einer Einfriedung im Sinne des § 7 Abs. (3) unterlässt,
- 40. entgegen § 7 Abs. (3) im Freien aufgestellte und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Flüssiggasbehälter und Behälter für die Abfallentsorgung nicht hinter der Bauflucht der Hauptbaukörper anordnet und mit einem Sichtschutz versieht.
- 41. entgegen § 7 Abs. (4) Satellitenempfangsanlagen an der der Straßenseite zugewandten Gebäudefassade bzw. den entsprechenden Dachflächen anbringt,
- 42. entgegen § 8 Abs. (1) Werbeanlagen an anderen Orten als der Stätte der Leistung, Warenautomaten mit Artikeln anbringt, die nicht in dem Geschäft gehandelt werden an dem sie angebracht wurden und entgegen § 8 Abs. (1) großflächige Werbeanlagen anbringt, die 4,0 qm und bei freistehender Aufstellung über 2,0 qm Ansichtsfläche überschreiten,
- 43. entgegen § 8 Abs. (2) Buchstabe a) bis e) Werbeanlagen aufbaut, anbringt oder betreibt
- 44. entgegen § 8 Abs. (4) die Fensterflächen der Obergeschosse für Werbezwecke verwendet,
- 45. entgegen § 8 Abs. (5) Werbeanlagen errichtet, die über die Außenpfeiler des Haupt- oder Nebengebäudes oder über mehrere Fassaden ragen,
- 46. entgegen § 8 Abs. (6) Werbeanlagen anbringt, die winklig zum Gebäude angebracht sind und mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen oder die einseitig gemessene Ansichtsfläche von 0,50 m überschreiten
- 47. entgegen § 8 Abs. (7) Werbeanlagen anbringt, die senkrecht lesbar sind
- 48. entgegen § 8 Abs. (8) Werbeanlagen anbringt, die die Gebäudeflucht über 0,15 m überschreiten,
- 49. entgegen § 8 Abs. (9) akustische und bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung an der Außenfassade oder an der Schaufensterscheibe anbringt, sowie auch durch die Schaufensterscheibe nach draußen wirkende Lichtwerbung installiert
- 50. entgegen § 8 Abs. (10) Beschriftungen auf Markisen aufbringt
- 51. entgegen § 8 Abs. (11) Warenautomaten in Vorgärten aufstellt.

2) Die unter § 9 (1) genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

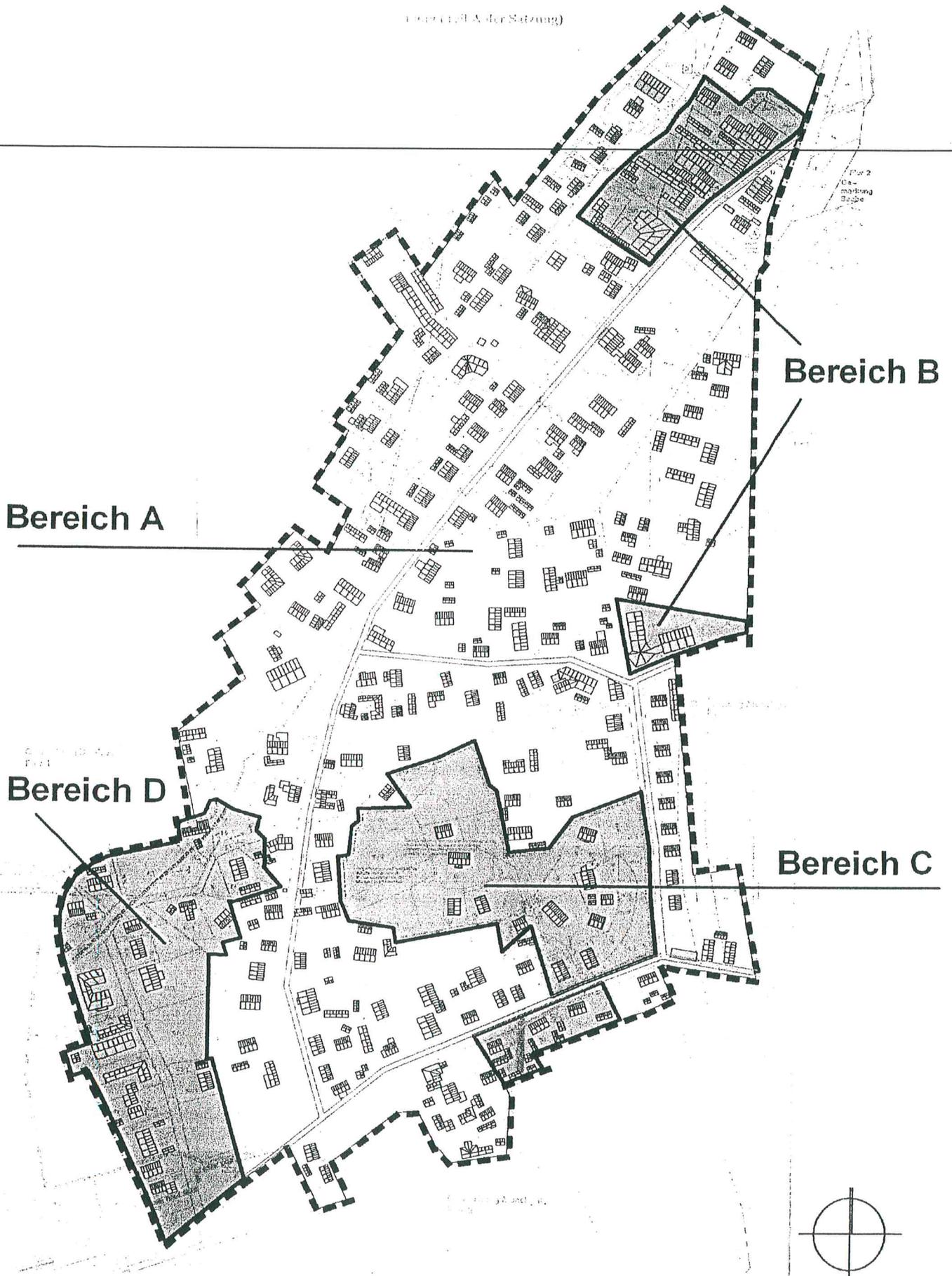
§ 10 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baabe, den 24.10.06



(1:1000, Blatt der Satzung)



Begründung

1) Grundsätze der Planung

1.1) Erforderlichkeit

Der Ortsteil Alt-Baabe ist der älteste Gemeindeteil von Baabe. Erste urkundliche Erwähnungen reichen bis in das 13. Jahrhundert, gelten jedoch nicht als gesichert. Als sicher gilt hingegen die Besiedelung Alt-Baabes im Zusammenhang mit der Entwicklung von Mönchgut durch das Kloster Eldena.

Die Lage und Ausrichtung zum Bodden entstammt einer Zeit, als Alt-Baabe aus verschiedenen Büdnerwirtschaften bestand, die sowohl landwirtschaftlich als auch fischereiwirtschaftlich genutzt wurden. Eine eigentumsrechtliche Zuordnung von Gebäuden und Boden wurden erst mit der Abschaffung der Leibeigenschaft gefordert. Bis dahin stellte sich Alt-Baabe räumlich als eine Ansammlung von offen in der Landschaft verteilten Gebäuden dar, die nur zum Teil einen Bezug zur Dorfstraße aufbauten. Der Vermessungsplan von 1848 legte die Parzellen und damit auch die bodenrechtliche Entwicklung als Straßendorf endgültig fest. In den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts wurde Baabe mit dem Aufkommen des Bädertourismus wie seine Nachbargemeinden zum Ostseebad. Die damit verbundene rege Bautätigkeit einschließlich des Straßen- und Schienenausbaus von Lancken bis nach Middelhagen reichte bis in die 10er Jahre des darauf folgenden Jahrhunderts. Mit dem Aufstieg zum Seebad entwickelte sich Baabe räumlich vor allem nach Osten zum Strand (Strandstraße als einheitlich geplante Siedlungserweiterung).

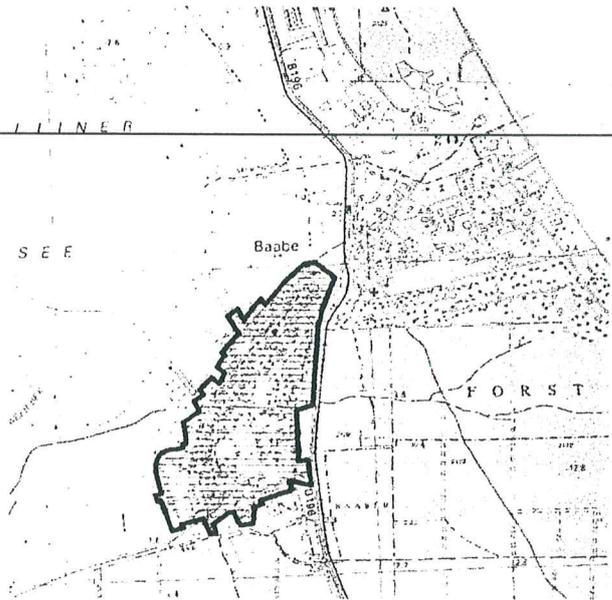
Eine eigentumsrechtliche Zuordnung von Gebäuden und Boden wurden erst mit der Abschaffung der Leibeigenschaft gefordert. Bis dahin stellte sich Alt-Baabe räumlich als eine Ansammlung von offen in der Landschaft verteilten Gebäuden dar, die nur zum Teil einen Bezug zur Dorfstraße aufbauten. Der Vermessungsplan von 1848 legte die Parzellen und damit auch die bodenrechtliche Entwicklung als Straßendorf endgültig fest. In den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts wurde Baabe mit dem Aufkommen des Bädertourismus wie seine Nachbargemeinden zum Ostseebad. Die damit verbundene rege Bautätigkeit einschließlich des Straßen- und Schienenausbaus von Lancken bis nach Middelhagen reichte bis in die 10er Jahre des darauf folgenden Jahrhunderts. Mit dem Aufstieg zum Seebad entwickelte sich Baabe räumlich vor allem nach Osten zum Strand (Strandstraße als einheitlich geplante Siedlungserweiterung).

Mit der zunehmenden Tourismusentwicklung entstanden insbesondere im Übergang zur Strandstraße auch in Alt-Baabe touristische Einrichtungen. Aber auch einzelne Pensionen (Haus Edith) und eine Räucherei in der Seestraße ergänzten das bis dahin ländlich geprägte Ortsbild. Ein zweites Schulgebäude im nördlichen Bereich der Dorfstraße ersetzte die alte Schule im Süden der Dorfstraße aus den 80er Jahren. Alt-Baabe blieb jedoch weitgehend ein dem Wohnen vorbehaltenen Gemeindebereich, zumal um 1900 bereits mit dem Ausbau der heutigen Landstraße B 196 der Verkehr um das Siedlungsgefüge herum geleitet wurde. In der Nachkriegszeit wurde die Entwicklung, Alt-Baabe vorwiegend als Wohnstandort auszubauen, durch die Einfamilienhausbebauung z. B. im Heideweg wieder aufgenommen.

In den letzten Jahren wurde der Gebäudebestand durch Schließung von Baulücken und Auffüllen von größeren, früher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen erheblich ausgeweitet und verdichtet. Auch wenn sich die neuen Gebäude nach § 34 BauGB hinsichtlich der planungsrechtlichen Kriterien einfügen, erfuhr das Ortsbild von Alt-Baabe deutliche Veränderungen, die nicht nur positiv zu werten sind. Dabei sind vor allem folgende Aspekte kritisch anzumerken:

Landschaftsbezug: Die große Zahl nicht bebauter Flächen erlaubte früher weite Blicke in die angrenzenden Landschaftsbereiche. Der Landschaftsbezug innerhalb der Bebauung war sehr präsent. Mit der Auffüllung der Baulücken treten diese Bezüge zu einem großen Teil in den Hintergrund. Durch den Bau des neuen Boddendeichs wird der Bezug zur Landschaft zukünftig weiter reduziert werden.

Funktionale Anforderungen: Als Folge der jüngsten Bautätigkeit sind neue Nutzungsanforderungen insbesondere an die Freiflächen entstanden: Angesichts der zunehmenden Dichte der (Wohn-)Einheiten sowie des allgemein stark gestiegenen Motorisierungsgrads sowohl der Ei-



gentümer als auch der Touristen müssen erheblich mehr Parkierungsflächen angeboten werden. Da viele Bauherren vor allem an der kurzfristigen Optimierung der Nutzung ihres Grundstücks interessiert sind, werden die Stellplätze häufig einseitig zu Lasten der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der öffentlichen Flächen angeordnet. Mittelfristig droht die Attraktivität der öffentlichen Straßenflächen als Aufenthaltsbereich und damit die Qualität Alt-Baabes als Wohn- und Urlaubsort verloren zu gehen.

~~Formenkanon: Als Folge der regen Bautätigkeit droht aber auch die stilistische, regional geprägte Einheitlichkeit der Bebauung verloren zu gehen. Während der historische Formenkanon durch regionale und konstruktive Vorgaben geprägt und damit hinsichtlich der Vielfalt vergleichsweise begrenzt war, können die in den letzten Jahren errichteten Neubauten auf das gesamte Repertoire der Bauzulieferindustrie zurückgreifen und setzen sich in ihrer Ausdrucksart damit deutlich vom Bestand ab. Ohne planerisches Eingreifen wird der entstehende Stilmix mittelfristig das Gesamtbild des Ortes bis zur Unkenntlichkeit verändern.~~

Neuere Bauanträge in dem städtebaulich sensiblen Bereich von Alt-Baabe tragen der besonderen Situation nur noch bedingt Rechnung. Auf mittlere Sicht ist anzunehmen, dass das Bebauungsgefüge und damit das Ortsbild sich derart verändert, dass die Grundlagen für ein weitgehend homogenes Gefüge verloren gehen werden.

Die Gemeinde Baabe reagiert als verantwortlicher Planungsträger auf diese Entwicklung und hat die Aufstellung einer Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Ortsteil Alt-Baabe beschlossen.

Damit soll nicht zwangsläufig die Wiederaufnahme traditioneller Baustile verbunden sein. Bei der Anlehnung an bestehende prägende Stilelemente werden genügend Freiräume für individuelle Gestaltungswünsche im Neubaubereich bestehen bleiben, ohne dass damit das Bild eines stimmigen Gesamtgefüges in Frage gestellt wird. Die Gestaltungssatzung ist nicht nur als eine Sammlung von Verboten zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als eine Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende. Sie schafft ein Bewusstsein für den Ort und erleichtert den Umgang mit einem wertvollen Kulturgut.

Die kleinteilige Struktur Alt-Baabes mit der immer noch ländlich geprägten Bebauung begründen einen wesentlichen Teil der touristischen Anziehungskraft des Ortes.

1.2) Baugestalterische Zielsetzung

Die Gemeinde Baabe möchte mit der Gestaltungssatzung die atmosphärischen und baulichen Qualitäten der einzelnen Teilbereiche in Alt-Baabe langfristig sichern. Die Gestaltungssatzung enthält deshalb sowohl Regelungen für die Gestaltung von neuen Gebäuden und deren Freiflächen als auch für Umbau- und Veränderungsmaßnahmen auf bereits bebauten Grundstücken.

1.2.1) Leitbild

Auf der Basis eines Leitbildes werden Kriterien in die Gestaltungssatzung Alt-Baabe als bindend aufgenommen. Grundlage der Leitbildentwicklung sind das über lange Jahre entstandene Ortsbild, die vorhandenen Nutzungen sowie die zukünftigen Erwartungen an den Ort. Die Gemeinde beabsichtigt, eine Entwicklung zu fördern, die sich in das kulturelle Erbe gestalterisch integriert. Dabei ist auf Grund neuer Nutzungsanforderungen an Architektur und Verkehrsflächen sowie neuer Gestaltungsmöglichkeiten ein Ortsbild anzustreben, das den Bestand respektiert und bereichernd ergänzt.

Vor dem Hintergrund einer differenzierten, straßenweisen Ortsbildanalyse werden deshalb bereichsweise spezifische Leitbilder formuliert (vgl. 2.3.1).

2) Ortsbildanalyse Alt-Baabe

2.1) Lage in der Landschaft

Die Gemeinde Baabe ist die nördlichste Gemeinde von Mönchgut und liegt auf einer vergleichsweise schmalen Landzunge, die die Granitz mit dem südlichen Mönchgut verbindet.

Der Ort wird im Westen durch den Selliner See, im Osten und Süden durch die aufgeforstete „Baaber Heide“ begrenzt. Die Topographie in der Ortslage Alt-Baabe ist flach, das Gelände steigt nach Norden zur Granitz und nach Südosten Richtung Göhren und Middelhagen leicht an.

Die westliche Ortsrandeingrünung in Richtung Selliner See besteht aus aufgelockerten Gehölzstrukturen mit Büschen und Bäumen. Insbesondere von Westen aus ist eine gute Einsicht in die Ortslage möglich. Die östlich um Alt-Baabe herum führende, leicht erhöht gelegene Landstraße B 196 bietet zumindest im Winter ebenfalls einen guten Einblick in Teile des Planungsgebiets.

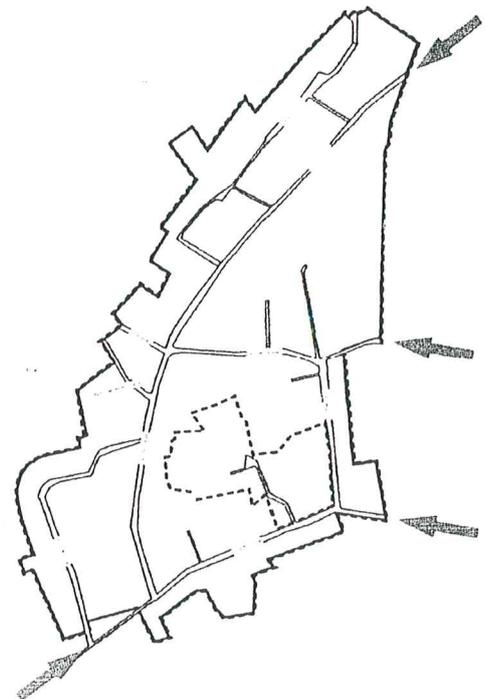
2.2) Ortsgrundriss und Parzellenstruktur

2.2,1) Innere Gliederung

Die parallel zum gesamten Westrand verlaufende Dorfstraße bildet heute das Rückgrad von Alt-Baabe. Die besondere Bedeutung wird durch die Gestaltung (mit einer einseitigen Baumreihe) auch formal unterstrichen. Der ursprüngliche Siedlungskern hingegen liegt überwiegend süd- bis südwestlich der heutigen Birkenallee. Hier stehen noch viele denkmalgeschützte ehemalige Büdnerwirtschaften und verleihen dem Gebiet trotz der teilweise verstreuten Lage der historischen Gebäude eine gewisse kulturelle Bedeutung.

Von der Dorfstraße ausgehend wurden die westlichen Bereiche zum Selliner See hin ursprünglich über Stichwege erschlossen. Heute fasst der parallel zur Dorfstraße verlaufende Seeweg die einzelnen Stiche zusammen. Angesichts geringer Straßenbreiten sowie eines geringen Ausbaustandards haben die Stiche trotz öffentlicher Widmung immer noch eher den Charakter privater Grundstückszufahrten.

Die dreieckige Grundform Alt-Baabes und der geringe Erschließungsaufwand mit öffentlichen Straßen führen zu großflächigen Baublöcken, deren innen liegenden Bereiche überwiegend über Stichstraßen erschlossen sind. Im Süden bilden Bollwerkstraße, Heideweg und Birkenallee zusammen mit der Dorfstraße das einzige „richtige“ (d.h. vollständig ausgebildete) Straßengeviert. Die Grundstücke haben teilweise unregelmäßige und größtmäßig ungleiche Zuschnitte.



2.2.2) Orientierung

Primärer Bewegungsraum in Alt-Baabe ist der öffentliche Raum, die Straße. Innerhalb des Ortsgrundrisses fällt die Orientierung leicht, da das Wegesystem einfach gegliedert ist. Die lange Dorfstraße als Erschließungsrückgrat stößt im Süden auf die Bollwerkstraße, die, wie der Name sagt, als Querspange die L196 mit dem Bollwerk verbindet.

Die im Vergleich zu den übrigen Straßen lange Dorfstraße wirkt auf ihre Gesamtlänge wenig gegliedert. Anhaltspunkte für eine Gliederung können Straßeneinmündungen oder z. B. markante

Gebäude sein, die auf Grund der leichten Krümmung der Straße dem Betrachter ins Gesichtsfeld kommen. Die Anschlüsse und Einfahrten der Straßen bleiben jedoch räumlich unauffällig. Sie wirken eher wie Baulücken. Einzelne Gebäude fallen kaum ins Auge, weil die mit der Krümmung in den Blick rückenden Gebäude vergleichsweise geringe Unterscheidungsmerkmale aufweisen.

Einen zentralen Bereich mit vergleichsweise hoher Bebauungsdichte und Nutzungsmischung stellt das nördliche Ende der Dorfstraße im Übergang zur Strandstraße dar. Hier liegt die einzige Anbindung Alt-Baabes an die nördlich liegenden Siedlungsbereiche der Gemeinde. Aufgrund der Lage gegenüber der hier beginnenden Strandstraße sowie wegen des Eingangsscharakters kommt der Dorfstraße in diesem Bereich eine prominente Rolle im Ortsbild zu. Mit der beabsichtigten Neugestaltung des Knotens im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt wird die Bedeutung als Eingang weiter herausgearbeitet werden.

Fußläufig kann insbesondere in den Randbereichen im Westen von den privaten Grundstücken aus unmittelbar die umliegende Landschaft erreicht werden.

2.2.3) Straßen

Der Straßenquerschnitt weist oftmals enge nur eingeschränkt für Gegenverkehr ausgelegte Verkehrsflächen auf. Schmale mit Bäumen bestandene Rasenstreifen trennen in der Dorfstraße die ebenfalls schmalen Fußwege von den Fahrbahnflächen. In der Regel grenzen Einfriedungen die Privatgrundstücke eindeutig von den öffentlichen Flächen ab, an manchen Stellen liegen jedoch schmale Rasenstreifen zwischen Einfriedung und Gehweg bzw. Straße.

2.2.4) Parzellen und Stellung der Gebäude

Angesichts unregelmäßiger Grundstückszuschnitte stehen die Gebäude in unterschiedlichen Distanzen zur Straße und wechseln in einem unregelmäßigen Rhythmus zwischen Trauf- oder Giebelständigkeit. In den meisten Fällen sind die Eingänge der Gebäude zur Straße orientiert. Mehrgeschossige Gebäude des späten 19. Jahrhunderts stehen mit ihrem Hauptdach traufständig, werden jedoch durch Giebel (als Mittel- oder Seitenrisalite) gegliedert.

Der älteste Bereich im Süden Alt-Baabes liegt ohne sichtbare Parzellierung (Einfriedungen) gleichmäßig verteilt auf einer topographisch leicht bewegten Wiesenlandschaft und bildet ein eigenständiges Ensemble.

Angesichts der auf den ersten Blick heterogen erscheinenden Bebauung besteht nach § 34 BauGB ein großer Spielraum für neue Gebäude.

2.3) Bebauung

2.3.1) Bauzonen als homogene Bereiche

Die verschiedenen Gebäude entstammen unterschiedlichen historischen Zusammenhängen und erwecken im ersten Eindruck ein eher heterogenes Gesamtbild. Die Unterschiede sind jedoch weniger auf eine individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude zurück zu führen, sondern verdanken sich unterschiedlichen, wirtschaftlich-kulturell bedingten Zusammenhängen. Tatsächlich besteht Alt-Baabe aus einer sehr spezifischen und sensiblen Mischung. Entlang der Dorfstraße beispielsweise wechseln landwirtschaftliche Gebäude, historische Fischerbauernhäuser, bürgerlich-repräsentative Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts und einzelne Beispiele der Bäderarchitektur ab.

Trotz einer Mischung verschiedener Siedlungstypen können vier verschiedene Bauzonen als jeweils vergleichsweise homogene Bereiche mit entsprechenden Gestaltungskriterien unterschieden werden. Für jeden dieser Bereiche wird zur besseren Identifizierung ein eigenes Leitbild aufgestellt:

Leitbild „Siedlung“ (Bereich A): überwiegend ein-, vereinzelt zweigeschossige Bebauung, unregelmäßiger Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden, Dachneigungen über 45° mit Pfanneneindeckungen, senkrechte Fensterformate, niedrige Hecken, formelle Einfriedungen.

Leitbild „Seebad“ (Bereich B): 2 bis 3-Geschossigkeit; helle, im Verhältnis zur übrigen Bebauung große Gebäude, flach geneigte Dächer, senkrechte Fensterformate, freistehende Balkone und formelle Einfriedungen. Der Bereich B kann nicht abschließend gegenüber Bereich A abgegrenzt werden, da eine Ausweitung der 2 bis 3-geschossigen Gebäude nach § 34 BauGB zulässig ist. Von Bereich A abweichende Festsetzungen werden an die Geschossigkeit gebunden.

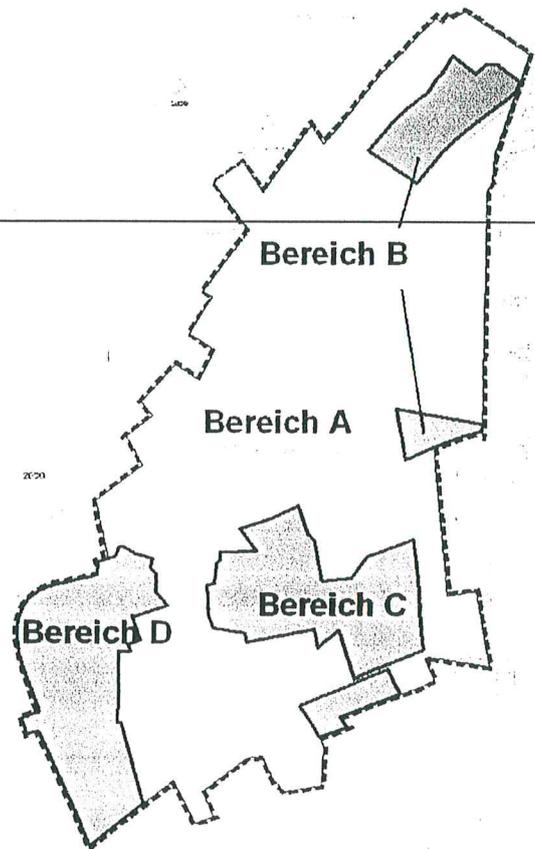
Leitbild „Dorf“ (Bereich C): eingeschossige Bebauung, überwiegend Rohreindeckung steiler Dächer, meist hell verputzte Bauten, nahezu quadratische Fenstereinteilungen, niedrige Einfriedungen.

Leitbild „Grün“ (Bereich D): wesentlich von Bepflanzungen geprägter Siedlungsbereich, meist eingeschossige Bauten mit Dachneigungen über 40°, hohe Hecken, verhältnismäßig umfangreicher Baumbestand im öffentlichen Raum.

Vereinzelt treten Typen dieser Leitbilder auch verstreut in anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets auf. Sofern es sich jedoch um klar erkennbare Einzelfälle handelt, werden diese thematisch nicht weiter behandelt.

Gemeinsam ist den Gebäuden insbesondere älterer Entstehungszeit unabhängig von ihrer Typologie und genauen Entstehungszeit die schlichte Volumengestaltung, achsiale Fassadenordnung und das geneigte Dach, das bei eingeschossiger Bauweise oftmals einen Krüppelwalm aufweist. Traditionell sind die Lochfassaden der Häuser symmetrisch gegliedert. Dieses einfache und wirkungsvolle Mittel der Gestaltung wirkt ordnend und fördert einen - typisch für den ländlichen Raum - starken Bezug des Gebäudes zu seinem räumlichen Umfeld. Je näher ein Gebäude an der Straße steht und somit im öffentlichen Raum gestalterischen Einfluss gewinnt, desto auffälliger wird ein Abweichen von der symmetrischen Fassadengestaltung.

Eine zunehmende Zahl neuer Wohnbauten, vorwiegend Einfamilienhäuser, ergänzen heute den historischen Bestand in nahezu allen Bereichen. Geschuldet ist diese Vielfalt einer langen Sied-



lungsgeschichte sowie der Tatsache, dass für die neu entstehenden Gebäude nicht die jeweils ältere Bebauung weichen musste.

2.3.2) Adressen und Raumeindruck

Das Besondere des öffentlichen Raumes in Alt-Baabe ist das gemeinsame Spiel des Straßenraums samt der Einfriedungen in Verbindung mit den Gebäudestellungen zur Straße. Sowohl der ~~Wechsel von Traufe und Giebel als auch die unterschiedlichen Distanzen zur Straße in Verbindung~~ mit dem Grünbewuchs (Rasen, Blumenbeete und Bäume) erzeugen einen ländlichen Eindruck, der mit den zurückhaltend gestalteten Bauten eine entspannte Atmosphäre erzeugt. Darüber hinaus stellen die oftmals im Hintergrund sichtbaren Baumkronen der umliegenden Wälder sowie der an vereinzelt Stellen mögliche weite Blick über den Selliner See einen prägnanten Landschaftsbezug Alt-Baabes zu seiner Umgebung her.

Nahezu im gesamten Planungsgebiet werden die Straßen seitlich von Einfriedungen aus Holz, Eisen oder Hecken gesäumt. Nur gelegentlich stoßen Rasenflächen unmittelbar an die Fahrbahnflächen. Einfriedungen betonen die Kontinuität des Straßenraums und bilden ein Gerüst, das die einzelnen Gebäude zusammenhält. Die angesichts der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte abwechselnd vorspringenden und zurückweichenden Gebäude lassen eine lebendige räumliche Vielfalt entstehen, die durch die kontinuierlichen Einfriedungen angenehm zusammengehalten wird.

Räumliche Kontinuität reißt vor allen in den Bereichen ab, wo auf Vorgärten zugunsten etwa von Stellplätzen vor einem Gebäude verzichtet worden ist bzw. vor das Hauptgebäude vortretende Nebengebäude den „grünen“ Zusammenhang unterbrechen.

Materialien, Farben und Gestaltungen der Einfriedungen sind unterschiedlich. Der authentischste Eindruck entsteht dort, wo die traditionellen Materialien (Holzlattenzaun Vertikalstäbe, weiß gestrichen, Hecken oder auch Eisenstäbe teilweise mit gemauerten Pfosten) verwendet werden. Als vollkommen unpassend werden voll vermauerte Einfriedungen, nicht vertikal gegliederte Eisenelemente und Maschendrahtzäune empfunden, da diese nicht zum traditionellen Ortsbild gehören. In einigen Fällen grenzen die Terrassen der Außengastronomie direkt an die Straßen. Selten bilden Häuser eine direkte Straßenrandbebauung (alte Räucherei).

Ziergarten oder angelegte Rasenfläche sorgen für ein von Bepflanzungen geprägtes typisches Bild einer in das offene Landschaftsbild eingebetteten Siedlung. Große über das funktional notwendige hinaus gepflasterte Flächen zwischen Straße und Haus wirken hingegen untypisch distanzierend und oftmals ungegliedert in einem üblicherweise von Grün geprägten Ortsbild.

Im Folgenden werden einzelne, vergleichsweise einheitlich bebaute und übersichtliche Straßenabschnitte gesondert betrachtet:

2.4) Dorfstraße

Die Dorfstraße bildet das Rückgrat von Alt-Baabe. Sie ist die längste Straße und kann entsprechend dem Bebauungsstand in drei Bereiche unterteilt werden:

Im Norden besteht eine von Bäderarchitektur geprägte verhältnismäßig dichte Bebauung,

im südlichen Anschluss daran stehen zum größten Teil zweigeschossige Gebäude,

erst zwischen Birkenallee und Bollwerkstraße verringert sich die Geschossigkeit auf eins plus einem Dachgeschoss.

Insgesamt nimmt die Dichte der Bebauung wie auch die Grundflächen der Hauptgebäude von Norden nach Süden ab. Die Übergänge sind jedoch eher fließend und treten nicht so deutlich in Erscheinung, wie es die historischen Wachstumsschüben vermuten lassen. Mit der Erstbesiedelung wurden die Gebäude relativ weitläufig in der Fläche verteilt, so dass für die weitere Besiedelung genügend Flächen zwischen dem Bestand zur Verfügung stand und keine Bestandsgebäude den Neubauten weichen mussten.

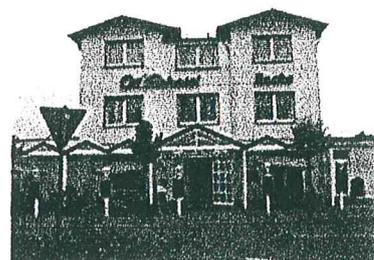
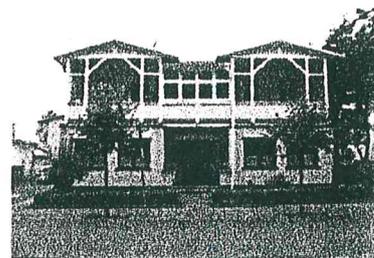
Im Süden trifft die Dorfstraße auf die Bollwerkstraße. Zur Zeit liegen hier unbebaute Freiflächen sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung brach. Im Osten begrenzt dichter Heckenbewuchs die Straßenführung. Angesichts der Wichtigkeit beider Straßen und in Anbetracht ihrer Längen liegt hier ein Potential, die Situation entsprechend ihrer städtebaulichen Prominenz markanter zu gestalten.

Die Einfriedungen vereinheitlichen den Straßenraum, sie gliedern mit ihren Zufahrten und Türen die Zäune und Hecken. Das lebendige Spiel zwischen privater Bebauung und öffentlichem Raum gelingt besonders gut in den Abschnitten, in denen an den Gebäuden nicht zu unterschiedliche Gestaltungsmerkmale einander konkurrieren, dort wo ein Grundkanon gestalterischer Merkmale als verbindlich erkannt und eingehalten wird. Bei zu großen Abweichungen von diesem Grundkanon zerfällt die Vielfalt in mehrere Einzelbilder, die nicht mehr mit einander in Beziehung stehen.

2.4.1) Anschlussbereich Strandstraße

Die Dorfstraße ist im Anschlussbereich an die Strandstraße überwiegend baulich geprägt. Pflanzungen und Gärten spielen eine untergeordnete Rolle. Die meisten Gebäude werden gastronomisch und für die Beherbergung genutzt. Die Gebäudetypologie entspricht zu großen Teilen einer klassischen Bäderarchitektur mit achsensymmetrischer Gliederung. Die vor das Hauptvolumen gestellten Veranden aus feingliedrigem Schnitzwerk haben sich in einigen Fällen erhalten. In einigen Fällen wird eine vergleichbare Fassadengliederung unmittelbar aus den Hauptbaukörpern heraus entwickelt.

Bei den Beispielen der Bäderarchitektur handelt es sich um vergleichsweise breite Gebäude, die bei grundsätzlich traufständiger Stellung zur Straße durch seitliche oder mittlere Giebfelder (Risalite) gegliedert werden. Die äußeren zwei schlanken, mit leicht geneigten Dächern abschließenden giebelständigen Gebäudeflügel werden dabei über eine mittlere schmale Fuge gespiegelt. So



können die Gebäudevolumen auch bei einer liegenden Grundfigur durch die Fassadengliederung einen stehenden Gesamtausdruck vermitteln. Die Bebauung erreicht bis zu drei Geschosse. Die Hauptbaukörper haben ebenfalls flach geneigte Dächer.

Fenster

Die Fenster sind in der Fassade symmetrisch angeordnet. Sie haben ~~stehende Formate~~. Die Wandöffnungen sind im Verhältnis zur Gesamtwandanteil diesem untergeordnet.

Farbe/Material

Die massiven Bauteile sind hell verputzt, die vorgestellten Veranden sind aus weiß gestrichenem Holz oder weiß und blau gestrichenen Stahlelementen.

Vorgärten/Einfriedungen

Die Gebäude mit einem starken Publikums-/Kundenverkehr im Erdgeschoss haben feingliedrige offene Vorbauten, die teilweise bis zur Gehwegbegrenzung reichen. Überdachungen/Vorbauten für die Außengastronomie erweitern die Häuser im Erdgeschoss. So entwickeln die Gebäude räumlich wie auch funktional einen besonderen Bezug zur Straße. Weitere Bauten haben Einfriedungen aus maximal 50 cm hohen Hecken, die ebenfalls bis an die Gehwegkante heranreichen.

Nebengebäude/Werbetafeln

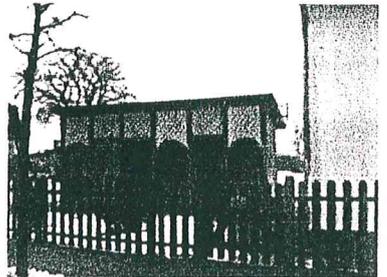
Anbauten und Werbetafeln, die Leistungen hinweisen, die im Planungsgebiet erbracht werden, ergänzen in einheitlicher heller Farbgestaltung die Architektur. Ihre Größe überschreitet häufig nicht die Fläche von 1 qm. Nebengebäude sind teilweise weit hinter die gedachte Linie zwischen zwei Hauptgebäuden in den vom öffentlichen Raum nicht unmittelbar einsehbaren Bereich geschoben.

Mängelliste

Die Auflösung des Erdgeschossbereichs durch große Öffnungen sowie große, ungegliederte Fenster führen zu ortsfremden liegenden Proportionen.

Die nicht auf das gebaute Volumen bezogene Schrift wirkt aufdringlich. Der Schriftzug wirkt als willkürliche Werbeanlage, nicht als ortstypische Beschriftung / Benennung des Gebäudes.

In manchen Bereichen fehlen klar definierte Vorbereiche. Große zusammenhängend befestigte Flächen für die Parkierung lösen die klare Begrenzung des öffentlichen Raums auf und lassen ungegliederte Bereiche entstehen.



2.4.2) Nördlicher Abschnitt Dorfstraße

Südlich des von Bäderarchitektur geprägten Bereichs wechselt die Bebauungsstruktur. Die Bebauung wirkt aufgelockerter, repräsentative Einzelgebäude stehen in einem selbstverständlich wirkenden Wechsel mit einfachen Wohngebäuden. Die Gartenanteile werden dominanter und setzen die Architektur in Szene.

Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Traufständige wie giebelständige Gebäude stehen in verschiedenen Entfernungen zur Straße auf den Parzellen. Die Haupteingänge sind zur Straße gewandt.

Dächer

Mehrgeschossige Bauten weisen flache Dachneigungen auf. ~~Eingeschossige Gebäude haben Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50°.~~ Folgende Dachformen herrschen vor: Sattel-, Mansard- und Pultdach. Die Dacheindeckungen bestehen aus roten oder dunkelgrauen nicht glänzenden Pfannen.

Bei traufständigen Gebäuden können Zwerchgiebel die Fassadensymmetrie und den Hauseingang betonen.

Fassaden

Die Fassaden sind symmetrisch bzw. gleichmäßig organisiert. Bei zweigeschossigen Gebäuden trennen horizontale Gliederungen Erd- und Obergeschoss. Balkone, Erker oder sonstige Vor- und Anbauten sind vom öffentlichen Raum so gut wie nicht sichtbar.

Fenster

Fensteröffnungen haben in den meisten Fällen stehende Formate oder ihre innere Gliederung erreicht mittels Mittelstegen einen stehenden Eindruck. Die Fensterrahmen sind hell, weiß bis beige. Verdunklungsmöglichkeiten (Schlagläden) sind von außen nur selten sichtbar.

Haupt- und Nebengebäude

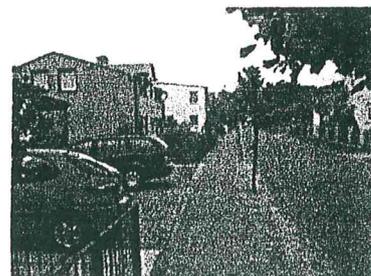
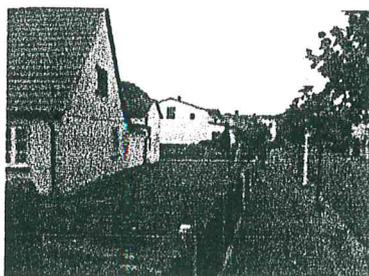
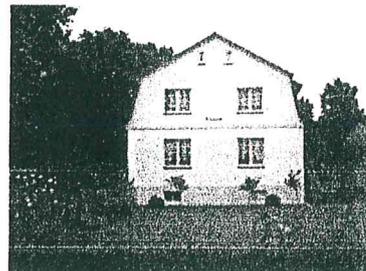
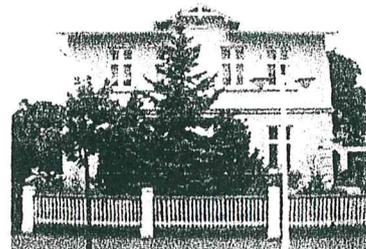
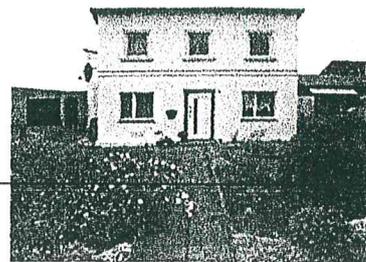
Die in den hinteren Grundstücksbereichen stehenden Nebengebäude können, von der Straße nur bedingt gesehen werden. Dort, wo die Nebengebäude näher an der Straße stehen als die Hauptgebäude, bestimmen sie auf unangenehme Weise den Gesamteindruck. Üblicherweise sind die Volumina der Nebengebäude schlicht, ohne Vor- und Rücksprünge und ordnen sich in der Größe den Hauptgebäuden unter. Sie sind eingeschossig, Dachformen sind Giebel- oder Pultdach.

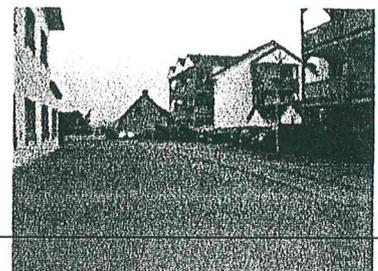
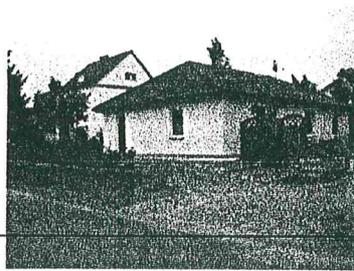
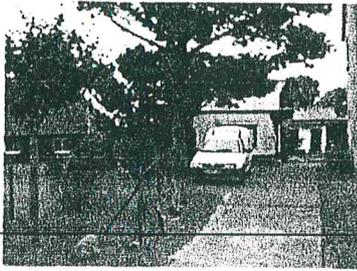
Vorgärten und Einfriedungen

Die Vorgärten sind unterschiedlich intensiv gärtnerisch gestaltet.

Einfriedungen sind in der Regel aus Holz oder Eisen. Die prägenden Elemente (Holzlatten oder Eisenstäbe) sind vertikal angeordnet, ihre Struktur bleibt durchlässig.

Die Zaunelemente werden bei manchen Zäunen durch gemauerte Pfosten unterbrochen, die die Elemente um ca. 15 cm überragen. Die Farbgestaltung ist unterschiedlich. Die Einfriedungen sind weiß, schwarz oder auch grün.





Mängelliste

Eingeschossige Wohnbauten mit einer Dachneigung unter 40° haben in diesem Bereich keine Tradition und wirken fremd im Ortsbild. Häufig handelt es sich um neuere Fertighäuser.

Mehrere zusammenhängende Stellplätze, die unmittelbar von der Straße angefahren werden, unterbrechen die räumliche Kontinuität der straßenbegleitenden Einfriedungen. Die Flächen wirken bei Nicht-Belegung dimensionslos und bei Nutzung trennend zum Gebäude.

Maschendrahtzäune sowie massive Mauern sind als Einfriedungen aus unterschiedlichen Gründen untypisch: Maschendrahtzäunen werden traditionell bei Kleintierhaltung eingesetzt und sind kein Element eines Ziergarten. Auch massive Mauern entsprechen nicht dem repräsentativen Anspruch des Vorgartens.

Asymmetrische Fassadenstrukturen sowie ein überproportional großer Wandanteil verhindern einen Bezug zur Straße. Unmittelbar von der Straße sichtbare Bereiche mit Sichtschutzelementen wirken in einem ansonsten offenen Gefüge unfreundlich abschottend, deplaziert und entstammen eher den zeitgenössischen Abschottungstendenzen eines anonymen Siedlungsbaus.

2.4.3) Südlicher Abschnitt der Dorfstraße

Die Bebauung zwischen Bollwerkstraße und Birkenallee ist offen und mit großen Grünanteilen durchsetzt. Die Gebäude stehen in vielen Teilen mit einem größeren Abstand zur Straße als im nördlichen Bereich der Dorfstraße. In diesem Abschnitt befinden sich darüber hinaus einige Gebäude der ältesten Siedlungstypus: die Büdnerwirtschaften.

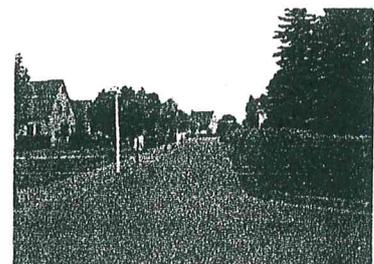
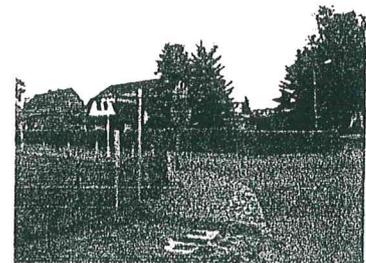
Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Die traditionellen Büdnerwirtschaften weisen ein niedriges sockelloses Erdgeschoss mit weit heruntergezogenen Traufkanten auf. Wegen der steilen Dachneigung ist ein Großteil des Daches vom öffentlichen Raum aus sichtbar. Die übrigen Gebäude haben kleine Sockel, sind zweigeschossig und haben ein schwach geneigtes Dach.

Die Fassaden sind in den meisten Gebäuden achsensymmetrisch angelegt und zur Straße orientiert. Nebengebäude sind als schlichte und geschlossene Volumen erbaut und ordnen sich in Gestalt und Farbgebung dem Hauptgebäude unter.

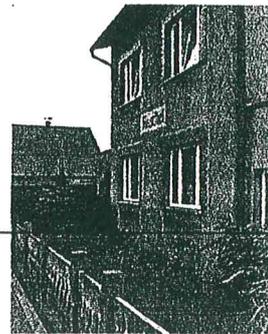
Fenster

Die Fensterrahmen sind in den meisten Gebäuden in einem stehenden Format und weiß gefärbt. Fenster in liegenden Wandöffnungen werden mittels Mittelstege optisch zu quadratischen aber auch senkrechten Formaten.



Dachformen

Die Dächer bestehen aus Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer. Manche Gebäude weisen einen Zwerchgiebel auf. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden haben eine flache (< 30°), eingeschossiger eine steile Dachneigung (> 40°). Die Dacheindeckungen sind aus dunklen Pfannen, Schilfrohr und Bitumen.

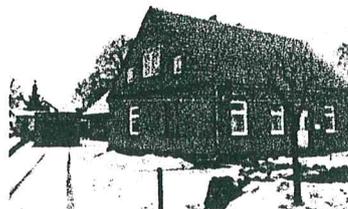


Farbe

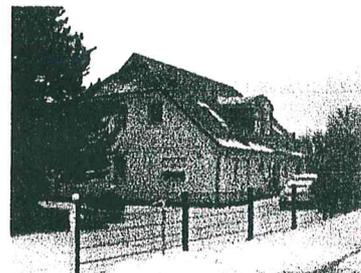
Die Farbgestaltung ist unterschiedlich und reicht in der Farbpalette von hellen Putztönen (weiß, gelb) bis zu dunklen Farben wie z.B. beim ehemaligen Schulgebäude, das rot-braun geklinkert und weiß verputzt ist.

Einfriedigungen/Vorgärten

Hohe Hecken, die ein großes Maß an Privatheit signalisieren wechseln mit Bereichen, die ohne Einfriedigungen direkt mit dem Rasen an die Straße grenzen. Letzteres ist typischerweise bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Fall, da diese Gebäude traditionell keine Einfriedigungen besaßen.



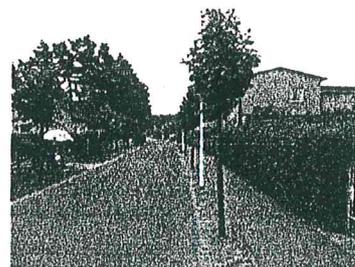
Während der kalten Jahreszeit „überwintern“ auf manchen Grundstücken Barken/Schiffe und verleihen dem Ort einen typisch maritimen Charakter.



Mängelliste

Gelegentlich werden Gebäude mit Maschendrahtzäunen oder elementierten untypischen Einfriedigungen von der Straße abgegrenzt.

Zu hohe Hecken unterbinden den Bezug der Gebäude zur Straße und wirken in einem ansonsten offenen Siedlungsbereich unangemessen abgrenzend und zurückweisend.



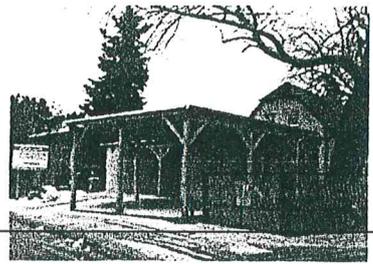
Auf manchen Grundstücken sind die Nebengebäude sehr dominant, weil sie vor die Bauflucht der Hauptgebäude treten. Parkieranlagen und Nebengebäude - unmittelbar vor den Hauptgebäuden an der Straße gelegen - unterbrechen den Bebauungszusammenhang und lösen die klare Grenze des öffentlichen Raums auf.



Manche Dacheindeckungen weichen von der üblich zurückhaltenden Art durch eine kräftige Farbgestaltung ab. Eingeschossige Bauten mit geringen Dachneigungen wirken wie Nebengebäude.

In einer ansonsten von geschlossenen Volumen bestimmten Bebauung wirkt eine offene, das Konstruktive betonende Anlage, völlig fremd.

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Sichtschutzelemente aus einem standardisierten Warenhaussortiment entsprechen selten den örtlichen und traditionellen Materialien und Formensprachen.



2.5) Bollwerkstraße

Die Bollwerkstraße liegt am südlichen Rand Alt-Baabes.

Der - trotz des heterogenen Gebäudebestandes - verhältnismäßig homogene Charakter der Bollwerkstraße beruht auf der gekrümmten Straßenführung, die die Abschnitte der schmalen Straße in überschaubare Sequenzen teilt sowie der steten Präsenz der Grünelemente: Öffentliche schmale Grünstreifen sowie die privaten Einfriedungen begleiten die Straßenführung. Hin und wieder stehen Baumgruppen mit weit in den Straßenraum ragenden Baumkronen am Wegesrand. Die derzeit geringe Bebauungsdichte fördert den Eindruck einer starken Begrünung. Im Süden rücken schmale Vorgärten (ca. 3 m) und überwiegend eingeschossige Gebäude an die Straße heran, im Norden sind die Vorgärten ca. 5 m tief. Hier stehen zumeist zweigeschossige Gebäude. Tiefenerschließungen führen zu denen im Südosten gelegenen Büdnerwirtschaften.

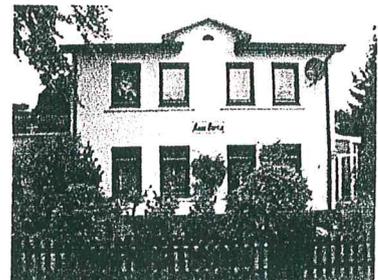
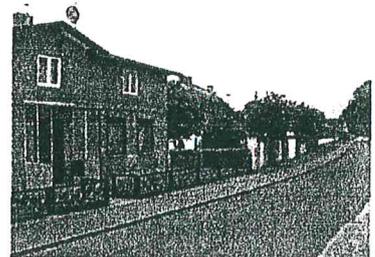
Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Die Gebäudevolumen sind schlicht, sie kommen ohne große Auskragungen oder Versätze aus. Die Fassadenstrukturen sind symmetrisch angelegt, gelegentlich betonen Zwerchgiebel die Mittellachse der Gebäude, in der die Hauseingänge liegen. Nebenanlagen sind vom öffentlichen Raum aus kaum sichtbar.

Die Südseite ist überwiegend mit eingeschossigen, die Nordseite überwiegend mit zweigeschossigen Gebäude versehen.

Die Gebäude auf der südlichen Straßenseite stehen in einem Abstand von ca. 3,00 m von der Straße entfernt.

Die Gebäude haben Klinker- oder Putzfassaden. Die Fenster sind weiß und in einem stehenden Format. Größere Fensterflächen sind vertikal gegliedert, was den stehenden Charakter der Fensteröffnungen unterstreicht.



Dachformen/-eindeckungen

Zweigeschossige Gebäude haben ein flacheres Dach (< 30°), die zweigeschossigen Bauten verfügen über steilere Dächer >40°). Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Die Dacheindeckungen bestehen aus dunklen Pfannen oder Reet.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind in Gestalt, Material und Farbe verschieden. Es überwiegen durchlässige Strukturen (Zäune) aus Holz und Eisen.

Einfriedungen auf der südlichen Seite der Straße wechseln von vertikal gegliederten weißen Zäunen über vorwiegend schwarz gestrichene figürliche ornamentierte Eisenzäunen zu Maschendrahtzäunen. Die nördliche Seite erscheint was die Einfriedungen betrifft von einheitlicherer Gestalt. Hier überwiegen Hecken als Ein-



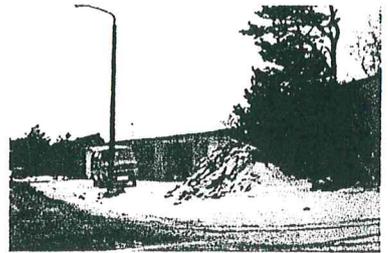
friedungen.

Mängelliste

Städtebaulich einprägsam sind Übergänge wie z.B. Straßeneinmündungen und Kreuzungen. Im östlichen Abschnitt mündet die Bollwerkstraße in die B 196, weiter westlich treffen Bollwerkstraße und Heideweg aufeinander. Die räumliche Ausgestaltung - die Gebäude mit den dazugehörigen Freiflächen - werden der prominenten Lage nicht gerecht.

Am Ortseingang stehen Altglascontainer und Garagen, die teilweise als Baustofflager genutzt werden. Von Westen kommend wirkt - den Blick auf eine fensterlose Garage gerichtet - der räumlichen Abschluss der Ortslage unbefriedigend.

Weiter westlich mündet die Dorfstraße in die Bollwerkstraße. In früheren Zeiten führte die Dorfstraße als Landstraße weiter nach Middelhagen. Da die funktionalen Wegbeziehungen heute von der L 198 geleistet werden, würde ein schlichter Wanderweg als Verbindung nach Süden ausreichen, um eine Beziehung zur Landschaft aufzubauen. Auf jeden Fall sollte die Sichtbeziehung Richtung Süden aufrecht erhalten werden.



2.6) Heideweg

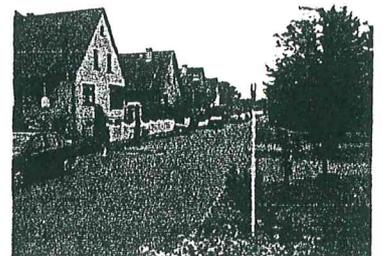
Der Heideweg hat zwei unterschiedliche „Gesichter“: Südlich der Birkenallee ist der Heideweg auf der Ostseite von einer weitestgehend einheitlichen Bebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite stehen –abgesehen von einem kurzen heterogen bebauten Abschnitt - die denkmalgeschützten Büdnerwirtschaften des ältesten Siedlungsbereichs, der zurückgesetzt von der Straße „locker“ auf der leicht bewegten Landschaft verteilt ist. Parkbuchten für Längsparker im öffentlichen Raum sind zu beiden Seiten der Straße eingezeichnet.



Der nördliche Bereich des Heidewegs bildet eine Sackgasse und wirkt räumlich wesentlich gedrängter und auf Grund der heranrückenden Bebauung und Einfriedungen eher wie eine Privatzufahrt, als wie ein öffentlicher Weg.

Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Auf der Ostseite steht eine eingeschossige Bebauung auf hohen Sockelgeschossen. Die Häuser sind giebelständig umgeben von Ziergärten, die Hauseingänge liegen seitlich. Die Häuser sind typengleich und bilden gemeinsam eine Baulinie. Im Süden wird die Bebauung mit niedrigeren Gebäude fortgesetzt. Hier weichen die Gebäude von der Baulinie ab. Die Bebauung auf der Westseite des Heideweges besteht ebenfalls aus ein- bis zweigeschossigen Putzbauten.



Dächer

Die Dachneigung beträgt $>40^\circ$, die Dacheindeckung ist aus roten bzw. grauen nicht glänzenden Ziegeln, die Dächer sind mit Schlepplauben versehen.

Im Süden sind die Dächer geringer geneigt als im nördlichen Bereich.

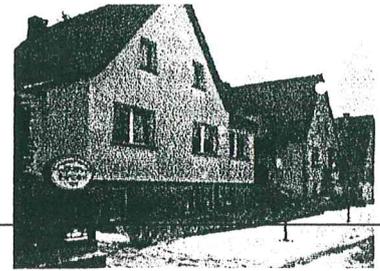
Fenster

Die Proportionen der Fensteröffnungen sind in den meisten Fällen senkrecht, die Fensterrahmen zum Teil nochmals vertikal unterteilt.

Einfriedungen

Einfriedungen bestehen aus Ziergärten, Zäunen und Findlingen. Letztere sind als Grundstücksabgrenzung eher untypisch für das gesamte Quartier, auch wenn sie wie in dem vorliegenden Fall die landschaftlich offene Situation im Bereich der Büdnerwirtschaften unterstützen.

Grünstreifen und Längsparker trennen die Gebäude von der Straße.



Mängelliste

Der südwestlich gelegene Bereich ist von der leicht geschwungenen Landschaft mit den traditionellen Bauten der Büdnerwirtschaften geprägt. Hier ist eine Fläche für Querparkerflächen eingerichtet, die nicht weiter strukturiert ist. Die Grünflächen grenzen unmittelbar an die Parkierungs- und Straßenflächen. Auch wenn diese Form der nicht eingefriedeten Parzellen den traditionellen Formen der Siedelns in diesen Bereichen entsprechen mag, so erscheint diese große unbebaute Fläche heute im Zusammenhang mit den eingefriedeten Nachbarparzellen eher wie eine größere Baulücke. Im Bereich der Birkenallee wirken die Stadtmöblierung und die öffentliche Begrünung gestalterisch wenig auf einander abgestimmt. In manchen Bereichen der Bebauung sind die Zufahrten auf den Privatparzellen in einem außerordentlich hohen für das Ortsbild untypischen Maß versiegelt. Auch wenn der Fugenanteil verhältnismäßig hoch ist, so fallen diese Flächen doch gestalterisch und farblich unangenehm ins Auge.

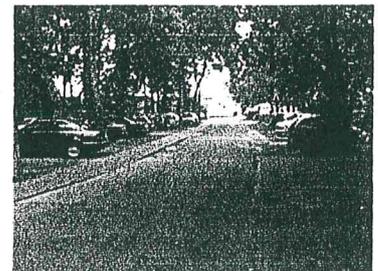


Da eingeschossige Bauten in Alt-Baabe üblicherweise steile Dächer aufweisen, sind die flach geneigten Dächer von eingeschossigen Bauten untypisch und fallen deutlich negativ auf.

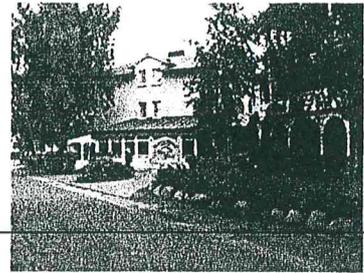
2.7) Birkenallee

Die Birkenallee verbindet die östliche Zufahrt von der B 196 mit der Dorfstraße. Von der B 196 kommend durchquert die Birkenallee einen Waldstreifen mit beidseitig angrenzenden Parkierungsflächen. Daran schließt eine Pension im Stile repräsentativer Bäderarchitektur mit dreigeschossigem Zwerchgiebel und dicht eingegrüntem Vorgarten an.

Nach der Querung des Heidewegs wechselt die Bebauung zu einem ländlich geprägten Straßenbild. Die Straßenführung ist leicht geschwungen und führt entlang eines nördlich gelegenen Privatgrundstück (Maschendraht, Tanne und hell verputztes weit zurückgesetztes Privathaus) auf einen Pensionshof zu, der mit einem ortstypischen Krüppelwalm einen markanten Merkpunkt in

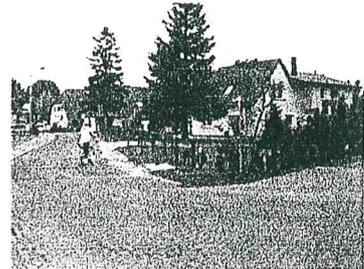


der Straße setzt. Die südliche Straßenseite ist mit Wohnhäusern bebaut, die mit geringem Vorgarten versehen den Straßenraum bilden. Weiter westlich ist die Bebauung unterbrochen. Gärten und Landwirtschaftsflächen bestimmen den Eindruck. Vereinzelt haushohe Birken säumen im weiteren Verlauf die Straße. Von Westen aus kommend dominiert ein traditionelles eingeschossiges und reetgedecktes Fischerbauernhaus in Verbindung mit einer dreifach so hohen Birke das Straßenbild.



Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Die Gebäude stehen in unregelmäßigem Wechsel mal trauf- und mal giebelständig in geringen Abständen zur Straße. In manchen Abschnitten rücken die Nebengebäude und garagen vor die Hauptgebäude.



Dachformen/Dacheindeckungen

Die Gebäude haben Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit Reet, roten oder grauen Pfannen eingedeckt. Insbesondere bei den traditionellen Büdnerwirtschaften sind die Traufhöhen weit heruntergezogen und führen zusammen mit den steilen hochragenden Dächern zum typischen Gesamtbild der Büdnerwirtschaften. Die übrigen Bauten sind mit Pfannen eingedeckt. Die Dachneigungen verlaufen zwischen 30 und 50 Grad.

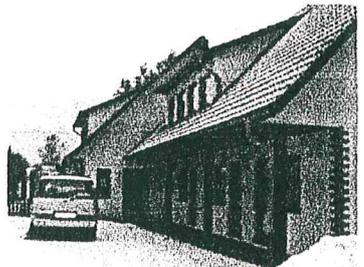


Fenster

Die Fenster haben stehende Formate. Lediglich die denkmalgeschützten Gebäude weisen horizontale Wandöffnungen auf, deren Vertikalgliederungen die Fenster in quadratische Formate überführen.

Materialien/Farben

Die Gebäude sind hell in weiß-beigen Tönen, die Büdnerwirtschaft hellblau - verputzt. Nebengebäude sind meist im Ton der Hauptgebäude erstellt.

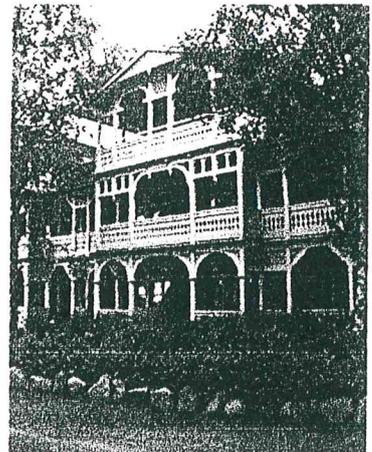


Einfriedungen / Gärten

Das Gesamtheiterscheinungsbild der privaten Einfriedungen ist in Material und Farbe sehr heterogen. Einige Grundstücke grenzen mit Ziergärten direkt ohne Einfriedungen an die öffentliche Straße, andere Einfriedung bestehen aus großen Findlingen oder Zäunen. Die Materialien sind Stein, Holz, Maschendrahtzaun oder Hecken.

Mängelliste

In manchen Bereichen werden die primären Bauvolumen durch Auskragungen und Überstände angeschnitten. Einige Gebäude sind mit ihren Hauptfassaden nicht zur Straße orientiert, bzw. Nebengebäude und Stellplätze dominieren im öffentlichen Raum. Der Materialmix aus Putz und Holz ist zwar im ländlichen Raum häufiger anzutreffen, wirkt jedoch in Alt-Baabe untypisch. In Alt-Baabe beschränkt sich die von außen sichtbare Verwendung von Holz traditionsgemäß auf das Fachwerk, die Zimmerarbeiten des Dachstuhls und die Fensterrahmen. Fensterlose Fassaden, sind nur von Nebengebäuden her bekannt.



2.8) Am Brook

Dieser Bereich Alt-Baabes liegt im Südwesten des Plangebietes. Er stellt eine Querverbindung zwischen der Bollwerkstraße und der südlichen Dorfstraße her. Der Gebäudebestand ist überwiegend nach 1990 errichtet. Die Wegeführung ist in vielen Bereichen durch Hecken eingefasst, so dass ein stark durchgrünter Eindruck entsteht. Sowohl in südlicher wie auch in nördlicher Richtung wird das Auge entlang der Hecken über kleine Baumgruppen auf die im Hintergrund stehenden Waldbereiche gelenkt und so ein starker Landschaftsbezug hergestellt. Die schmale Straße, z.Z. noch eine unbefestigte enger Weg, wird überwiegend auf der Westseite mit hohen Einfriedung eingefasst, während auf der Ostseite die Gebäude zum Teil auf einer Baulinie stehen und eine räumlich wirksame Bebauungskante erzeugen.

Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Die Abstände zwischen Bebauung und Straße variieren stark. Prinzipiell bleiben jedoch alle Wohngebäude zur Straße orientiert.

Die Stellplätze insbesondere der als Ferienwohnungen genutzten Häuser werden zwischen Haus und Straße auf einer zusammenhängenden Fläche ausgewiesen. Dabei befinden sich in einigen Fällen beiderseits einer zentralen Zufahrt Parktaschen für Senkrechtparker. Sofern die Einfahrt als vergleichsweise schmale Fuge in der begrenzenden Hecke angelegt ist, treten die Stellplätze trotz einer großen Anzahl von der Straße aus kaum in Erscheinung.

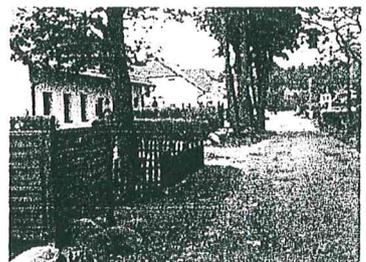
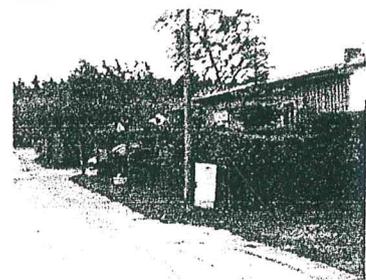
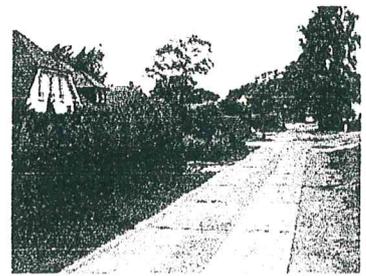
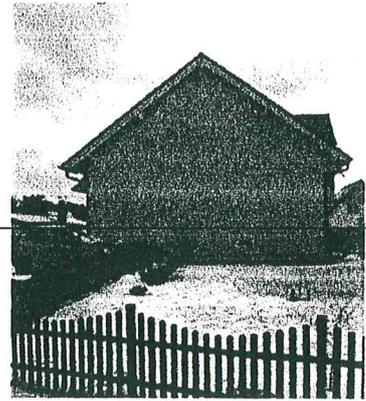
Die Mehrzahl der Gebäude besteht aus schlichten geometrischen Volumen, die so gut wie keine statisch aufwendigen Auskragungen aufweisen. Die zwischen Trauf- und Giebelständigkeit wechselnden Häuser sind in den meisten Fällen eingeschossig und besitzen ausgebauter Dachgeschosse.

Fassaden / Fenster

Die Gebäude sind in der Materialwahl und gestalterisch sehr verschieden: Es gibt weiß verputzte oder rot geklinkerte Gebäude, aber auch Holz findet als Fassadenmaterial Verwendung. Die Fassaden sind in den meisten Fällen symmetrisch gegliedert, die Fenster haben überwiegend stehende Formate.

Dachformen

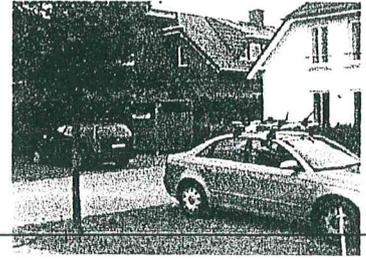
Die Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer, die Neigung beträgt über 40°. Die Dacheindeckungen bestehen aus roten und dunkelgrauen nicht lasierten Ziegeln oder sind mit Schilfrohr gedeckt.



Viele Dächer haben Schleppegauben.

Einfriedungen

Hecken bis zu einer Höhe von 1,6 m trennen Parzellen untereinander, aber auch zur Straße hin schützen hohe Hecken die Bewohner vor Einblicken bzw. sorgen für einen privaten und intimen Eindruck dieses Bereiches. Gelegentlich säumen auch niedrigere Einfriedungen aus Holz oder Stahl die Grundstücke



Zusammenhängende teilversiegelt Stellplatzflächen zwischen Gebäude und Straße sind mit einzelnen Baumpflanzungen gegliedert, Hecken schützen die Stellplätze vor den nachbarlichen Einblicken.

Die Bereiche zwischen Einfriedung und Vorbereiche der Gebäude sind verschieden gestaltet: als Parkierungsflächen, mit roten oder grauen Steinen, teilweise als Vorfahrten gepflastert oder als angelegte Vorgärten. In einigen Bereichen befinden sich mit Holzkonstruktionen überdachte Parkplätzen.

Mängelliste

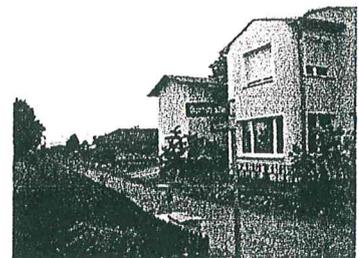
Manche Zufahrten sind stark gepflastert und unverhältnismäßig dimensioniert. Auch wenn der Fugenanteil hoch ist, fallen diese Flächen gestalterisch und farblich unangenehm ins Auge.

Die Fassaden einiger Wohngebäude weichen von den sonst üblichen einfachen und achsensymmetrischen Gestaltungsstrukturen ab und zeigen asymmetrische Fensteranordnungen. Je näher diese Gebäude an der Straße stehen, desto stärker fallen diese Asymmetrien ins Gewicht und bestimmen das Straßenbild. Die besondere Lage in der Nähe zum Selliner See läßt zumindest auf der Westseite der Straße vermuten, dass zwischen den Häusern zumindest gelegentlich eine weitere Blickführung auf die Wasseroberfläche bzw. auf das gegenüber liegende Ufer gibt. Die dichte Bebauung mit Nebengebäuden auch zwischen den Hauptgebäuden verhindert diese mögliche Einbindung der Landschaft in das Siedlungsbild. Im nördlichen Bereich bricht die Kontinuität der räumlichen straßenbegleitenden Einfriedungen ab, was hier besonders unangenehm auf Grund der geschwungenen Wegführung auffällt.

2.9) Seestraße

Die Seestraße ist eine Parallelstraße zur Dorfstraße und kann nur über diese erreicht werden. Sie hat zwei auffallend unterschiedliche Straßenseiten. Während die westliche Bebauung mit Wohnbauten und kleingewerblichen Nutzungen belegt ist, liegen auf der östlichen Seite die Rückbereiche der Parzellen, die von der Dorfstraße aus erschlossen werden. Hier erwecken Gärten, Nebengebäude und Schuppen den Eindruck privater Freizeit- und Lagerung. Die westliche Seite hingegen wird von der Seestraße aus erschlossen. Somit ergibt sich aus Sicht der Nutzung und Repräsentation sehr unterschiedliche Ansprüche an die gestalterischen Vorgaben.

Im Norden geht die Seestraße in einen Stichweg über, der schließlich in einen Fußweg einmündet. Im Anschluss an die südliche Umlenkung zur Dorfstraße - auf der Höhe der ehemaligen



Räucherei - verlängert ein Privatweg die Seestraße. Dieser Privatweg erschließt Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße und führt seinerseits über eine kleine Umlenkung auf die Dorfstraße zurück. Diese Verlängerung der Seestraße wird ebenfalls noch „Seestraße“ (Straßenschild) genannt.

Gebäude/Grundstück/Fassaden/Orientierung

Die Wohnbauten stehen fast ausschließlich giebelständig auf einer Baulinie. Im mittleren Teilabschnitt handelt es sich dabei um typengleiche Wohngebäude. Die Eingänge liegen auf den Nordseiten. Hier zwischen den Gebäuden befinden sich die Nebengebäude und Garagen. Dort, wo es möglich ist, wird das westliche Ufer des Selliner Sees sichtbar.

Dachformen

Die meisten Gebäude auf der Westseite der Seestraße haben Satteldächer. Die Dachneigungen liegen zwischen 30 und 50 Grad. Die Dacheindeckungen bestehen aus dunklen Pfannen. Die übliche Gaubenform ist die Schleppegaube.

Material/Farben

Die verwendeten Materialien sind entweder (ehemalig) heller Putz oder rot-brauner Klinker.

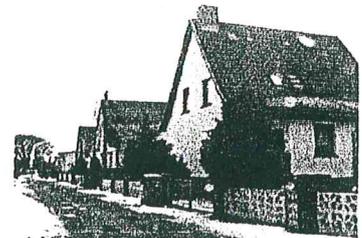
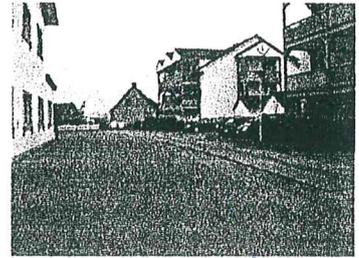
Einfriedungen

Zwischen Gebäude und öffentlichem Raum liegt eine als kleiner Vorgarten genutzte Fläche, die mit ca. 1,00 m hohen Einfriedungen von der Straße getrennt sind. Die Einfriedungen bestehen aus unterschiedlichen Materialien und stark kontrastierenden Farben.

Mängelliste

Auf Grund der ungleichen Bepflanzungen auf beiden Straßenseiten hat die Seestraße erhebliche unterschiedliche Gestaltungsansprüche bzw. z.Z. gestalterische Defizite. Die Ostseite mit ihrer heterogenen Bebauung und den entsprechend untergeordneten Nutzungen liegt in einem deutlichen gestalterischen Gegensatz zu den Repräsentationsansprüchen der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Dieselbe Problematik setzt sich bei der grünpflegerischen Gestaltung der Freiflächen fort. Während die Grünflächen der Wohngebäude einen gepflegten Eindruck machen, liegen die Freiflächen der Ostseite eher brach. Die stellenweise sehr geschlossenen und farblich divergierenden Einfriedungen entwickeln nicht das Bild eines Seebades mit seinen durchlässigen und formellen Einfriedungen. Das gleiche gilt für Einfriedungselemente selber, die nicht vertikal strukturiert und gegliedert sind.

An manchen Zufahrtsbereichen wirken die Bepflanzungen auf Grund fehlender Einfriedungen wie Distanzgrün und entfalten keine räumliche Wirkung. Darüber hinaus ist insbesondere die nördlichste Zufahrt in die Seestraße von einer großen ungegliederten Stellplatzfläche geprägt, die in ihrer Größe überzogen wirkt.



Baabe, im September 2006