## PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen/ Kreis Rügen für den Ortsteil Vieregge.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (~~in der~~ neue Fassung) ~~der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland. (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993) (BGBl. I, S 466)~~ sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom ~~26. April 1994~~ 18. April 2006 (GVOBl. MV S. 102) ~~(GL. Nr. 2030-3)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.2006 ~~1998 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Ortsteil Vieregge bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)und nachrichtl. Übernahmen (Teil C), erlassen.

Neuenkirchen,den 20. Juli 2006 Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.1993 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.7. bis zum 18.8.1993 erfolgt.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen des Entwicklungskonzeptes durchgeführt worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes vom 05/1994 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.7.1994 bis zum 15.08. 1994 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Fr 9.00-12.00 Uhr, Di 9.00-12.00 Uhr + 14.00-18.00 Uhr, Do 9.00-12.00 Uhr + 14.00-16.00 Uhr 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, in der Zeit vom 05.07. bis zum 17.08. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

7. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.
   Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.
   Bestätigung Stellungnahme des Katasteramtes vom 25.06.1998

   Ort, Datum Neuenkirchen, 05. Juli 2006 Dienstsiegel

   Maßstab ...
   Auftragsnummer...

   Kartengrundlage:
   Liegenschaftskarte des Katasteramtes ...
   Gemeinde ...
   Gemarkung ...
   Flur ...

   Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden.

   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 21.01.1997 bis zum 07.02.1997 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Fr 9.00-12.00, Di 9.00-12.00 + 14.00-18.00, Do 9.00-12.00 + 14.00-16.00 erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ~~in der örtlichen Presse und~~ in der Zeit vom 03.01. bis zum 22.01. 1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   05. Juli 2006
   Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.07.2006 gebilligt.

    05. Juli 2006
    Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 199 Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

    Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 199 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 199 Az: bestätigt.

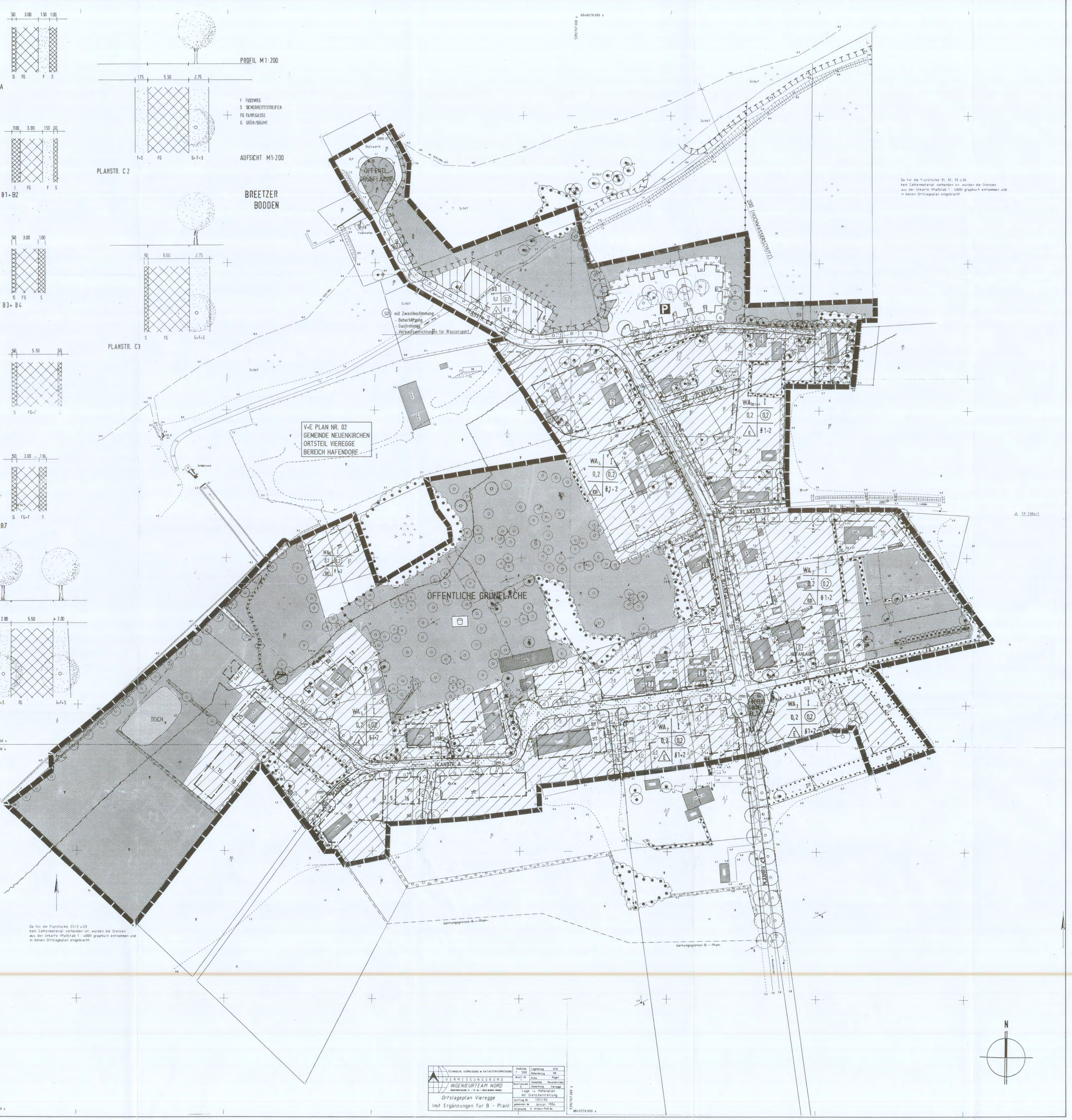
    Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

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

    05. Juli 2006
    Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 ~~in den örtlichen Zeitungen und~~ in der Zeit vom 05.07. bis 24.07.2006 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 26.07.2006 in Kraft getreten.

    20. Juli 2006
    Neuenkirchen, den Der Bürgermeister



## Teil B Textliche Festsetzungen

### §1 WA - Gebiete

(1) Die nach §4 Absatz (3) BauNVO Satz 1. vorgesehene Ausnahme: -Betriebe des Beherbergungswesens- wird auf Pensionen mit max. 30 Betten begrenzt. Die in Satz 2. bis 5. vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In den WA - Gebieten wird gemäß §9 Absatz (1) Satz 6.BauGB festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Pro Wohngebäude ist nur eine Dauerwohnung zulässig. Die zweite Wohnung ist als Ferienwohnung zu planen. Ausnahmsweise kann auf begründeten Antrag zugelassen werden, daß auch die zweite Wohnung zum Dauerwohnen zulässig ist.

### §2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt: Verkehrsflächen und Gehwege, außer der Kreisstraße RÜG 5, sind in einem versickerungsfähigen Belag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,4 z.B. als Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Betonstein auszuführen.

(2) Die für die Erschließung des "Angers" mit Spielplatz und Festwiese nötigen Wege sowie die im Geltungsbereich des B.-Planes befindlichen Wanderwege, sind aus einem Wegebelag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,2 zu fertigen.

(3) Die Kreisstraße RÜG 5 kann mit Wegedecken bis zu einem Abflußbeiwert von 1,0 befestigt werden.

### §3 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1) Die Grünflächen sind im Sinne der im B.-Plan bzw. im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktion anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten "Grünflächen", "Gärten" und "Kletterpflanzen" zu verwenden.

(2) Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen bzw. zur freien Landschaft hin sind als freiwachsende Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" anzulegen. Sie können mit Zäunen aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante kombiniert werden.

### §4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 + 20 BauGB)

Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Gartengrünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 40 % der Gartengrünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Gärten" zu bepflanzen. Hierzu ist je m² zu bepflanzender Fläche ein Strauch, mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv und 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Je 100 m² versiegelter Fläche ist ein Baum, mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv, 10 - 12 cm Stammumfang der Pflanzliste "Gärten" zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Alternativ ist die Anlage von extensiven gepflegten Obstwiesen auf den Gartengrünflächen möglich, für die Pflanzung sind mindestens Obstbäume der Qualität und der Größenordnung Hochstamm 3xv und 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.

### §5 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

(1) Niederschlagswässer auf Grundstücken, einschließlich der anfallenden Oberflächenwässer der Dachflächen, sind auf Grundstücken, die nach Bodenverhältnis und Fläche hierzu geeignet sind, zu versickern.

(2) Die im Geltungsbereich befindlichen Gewässer (Breetzer Bodden, Graben und Teich ) sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Der Breetzer Bodden gehört nach § 1 Abs. 2 Fischereigesetz MV zu den Küstengewässern. Die im Gesetz enthaltenen Festlegungen zur Hege der Fischbestände sind dadurch zu berücksichtigen.

### §6 Maßnahmen zum Erhalt , zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den im B.-Plan dargestellten Standorten Bäume mindestens der Qualität und der Größenordnung Hochstamm 3xv mit 12 -14 cm Stammumfang bzw. Solitärbäume 3xv und 250 - 300 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wenn nicht in anderen Festsetzungen konkretisierende Aussagen zutreffen. Wo dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichwertige Pflanzung an anderem Ort des Geltungsbereiches vorzunehmen.

(2) Der Parkplatz am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist zusätzlich zum bestehenden Baumbestand des unmittelbaren Parkplatzbereiches mit Bäumen mindestens der Qualität und der Größenordnung 4xv und 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen, diese sind auf Dauer zu erhalten. Der Baumbestand im Parkplatzbereich ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen von Kraftfahrzeugen zu schützen. Die Pflanzung der Bäume hat auf mindestens 10 m² großen Pflanzscheiben zu erfolgen, diese sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen, standorttypischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen. Zusätzlich ist der Parkplatz mit einer mindestens 5m breiten Schutzpflanzung (Sichtschutz) zu umpflanzen.

(3) Entlang der Kreisstraße RÜG 6 sind aus den im B.-Plan ersichtlichen Abständen und Arten Bäume der Qualität und der Größenordnung: Hochstamm 3xv, mit 16 - 18 cm Stammumfang auf einem mindestens 3 m breiten extensiv gepflegten Wiesenstreifen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

(4) Entlang der Planstraßen "A", "B" und "C" sind in den aus dem B.- Plan ersichtlichen Abständen und Arten Bäume der Qualität und der Größenordnung; Hochstamm 3xv und 14 - 16 cm Stammumfang auf mindestens 10 m² großen Pflanzflächen, die mit einheimischen und standorttypischen Bodendeckern oder Stauden bzw. einer Blumenwiese begrünt sind, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(5) Entlang des am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Grabens, sind aus den im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan ersichtlichen Abständen und Arten "Kopfbäume" der Qualität und der Größenordnung: Hochstamm 2xv und mit 12-14 cm Stammumfang auf einemmindestens 5 m breiten, extensiv gepflegten Wiesenstreifen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

(6) Zur Anlage der im B.-Plan festgesetzten Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sind je m² ein Strauch mindestens der Qualität und der Größenordnung, 2xv ohne Ballen und 80 - 100 cm hoch und je 10 m² ein Laubbaum der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" als überwiegend geschlossene Pflanzung mit einer Mindestbreite von 4 m und einem mindestens 2 m breitem vorgelagerten extensiv gepflegten Wiesensaum zu pflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten. Stellenweise sollte die Ansiedlung von Saumgehölzen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

(7) Zur Anlage der im B.-Plan festgesetzten Schutzpflanzung (Sichtschutz) ist auf einem mindestens 5 m breitem Streifen je m² ein Strauch (Weide) der Pflanzliste "Grünflächen" mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv und 100 - 150 cm hoch zu pflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten.

(8) Der im B.-Plan festgesetzte Teich ist als Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise (Erdbecken) anzulegen und mit Sträuchern mindestens der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 80 - 100 cm hoch und Bäumen der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv 200 - 250 cm hoch derPflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten.
Für die Wasserversorgung des Teiches sind die Niederschlagswässer der Dachflächen und anderer versiegelter nicht befahrener Flächen zu nutzen.

(9) Aus der am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindlichen Pappelanpflanzung "P 1" ist, um eine ökologisch bedeutsame und vielfältige Flora und Fauna zu schaffen, die Hälfte des derzeitigen Bestandes zu fällen und durch die Anpflanzung von Sträuchern mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv ohne Ballen und 80 - 100 cm hoch und Bäumen mindestens der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" in seiner ökologischen und gestalterischen Funktion zu verbessern.

## Teil C Hinweise

**Bodendenkmale:**

(1) Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen ist.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der unteren Denkmalpflegebehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

**Dachdeckung mit Schilfrohr**

(4) Die Dachdeckung mit Schilfrohr ist nur bei Gebäuden geringer Höhe gem.Landes BauO M-V und bei Einhaltung der Abstände gem. § 31 (4) Nr. 1-4 L.-BauO M-V möglich.

**Grünflächen**

(5) Die Grünflächen sind im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktion anzulegen, zu entwickeln, zu schützen und zu erhalten. In jeder Bauphase, besonders bei Auf bzw. Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände, z.B. Gehölze, vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.(DIN 18920)

(6) Zerstörungen, Gefährdungen oder Beseitigungen der im Grünordnungsplan dargestellten und/oder beschriebenen Vegetation gelten als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des BauGB. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflege und Erhaltungsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt, da es sich um erhaltende, pflegende und schützende Maßnahmen handelt.

(7) Die Gehölze müssen in den Qualitäten und den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 - 60 cm bzw. 60 - 100 cm haben. Heister müssem mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 - 250 cm haben.Bäume (Bäume für die Hecken- und Feldgehölzpflanzung) müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 10 - 12 cm haben.

### (8) Pflanzliste "Grünflächen, zu: §3, §4, §6 Textl. Festsetzungen

| PFLANZENNAME (DEUTSCHER) | PFLANZENNAME (BOTANISCHER) | GRÜNFLÄCHEN | GÄRTEN | KLETTERPFL: |
|---|---|---|---|---|
| Brombeere | *Rubus fructicosa spec.* | x | x | |
| Bruch-Weide | *Salix fragilis* | x | x | |
| Efeu | *Hedra helix* | x | x | x |
| Eibe | *Taxus baccata* | | x | |
| Esche | *Fraxinus excelsior* | x | x | |
| Faulbaum | *Frangula alnus* | x | x | |
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* | x | x | |
| Feld-Ulme | *Ulmus minor* | x | x | |
| Flatter-Ulme | *Ulmus laevis* | x | x | |
| Gagel | *Myrica gale* | x | x | |
| Grau-Weide | *Salix cinerea* | x | x | |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* | x | x | |
| Hasel | *Corylus avellana* | x | x | |
| Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* | x | x | |
| Knöterich | *Polygonum aubertii* | | | x |
| Korb-Weide | *Salix viminalis* | x | x | |
| Liguster | *Ligustrum vulgare* | x | x | |
| Mandel-Weide | *Salix triandra* | x | x | |
| Mispel | *Mespilus germanica* | x | x | |
| Moor-Birke | *Betula pubescens* | x | x | |
| Ohr-Weide | *Salix aurita* | x | x | |
| Paffenhütchen | *Euonymus europaeus* | x | x | |
| Pfeifenwinde | *Aristolochia macroph.* | | | x |
| Purpurweide | *Salix purpurea* | x | x | |
| Reif-Weide | *Salix daphnoides* | x | x | |
| Roßkastanie | *Aesculus hippo.* | x | x | |
| Rot-Buche | *Fagus sylvatica* | x | x | |
| Sal-Weide | *Salix caprea* | x | x | |
| Sch. Johannisbeere | *Ribes nigrum* | | x | |
| Schlehe | *Prunus spinosa* | x | | |
| Schwarz-Erle | *Alnus glutinosa* | x | x | |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* | x | x | |
| Silber-Weide | *Salix alba* | x | x | |
| Spitz-Ahorn | *Acer platanoides* | x | x | |
| Stiel-Eiche | *Quercus robur* | x | x | |
| Vogelbeere | *Sorbus aucuparia* | x | x | |
| Waldrebe | *Clematis spec.* | | x | x |
| Walnuß | *Juglans regia* | x | x | |
| Wasser-Schneeball | *Viburnum opulus* | x | x | |
| Weiß-Birke | *Betula pendula* | x | x | |
| Weiß-Dorn | *Crataegus monoguna* | x | x | |
| Wild-Apfel | *Malus sylvestris* | x | x | |
| Wild-Rose | *Rosa spec.* | x | x | x |
| Wilder Wein | *Parthenocissus spec.* | | | x |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* | x | x | |
| div. Obstgehölze | | x | x | |
| div. Blütensträucher | | | x | |

(9) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEWAG. Die Leitungen befinden sich zum Teil auch auf privaten Grundstücken. Die Anlagen sind entsprechend zu schützen, vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu unterrichten.

(10) Am nord-westlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt der Graben L 35 in der Unterhaltungspflicht des Wasser-und Bodenverbandes an. Gemäß Landeswassergesetz M-VP ist ein Uferbereich in einer Breite von 7 m von der Böschungsoberkante zu schützen, bauliche oder sonstige Anlagen zu errichten, ist unzulässig.

**Örtliche Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 2 "Vieregge"**
**Gemeinde Neuenkirchen/Rügen**

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung - Entwurf -**

Aufgrund des § 86 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26 .April 1994 hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen in ihrer Sitzung am ................... folgende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

### §1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfaßt den Bebauungsplan Nr. 2 "Vieregge", Gemeinde Neuenkirchen/Rügen, Ortschaft Vieregge.

(2) Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Deckblatt) M 1.10.000 gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

### §2 Höhen

(1) Die Höhe der Trauflinien der Hauptdächer darf maximal 3,00 m über der Bezugsebene ( § 2 (4) )liegen.

(2) Die Höhe der Firstlinien der Hauptdächer darf maximal 8,00 m über der Bezugsebene ( § 2 (4) ) liegen.

(3) Die Höhe der Oberkanten der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf maximal 0,40 m über der Bezugsebene ( § 2 (4) ) liegen.

(4) Bezugsebene im Sinne des § 2 (1) bis (3) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen angrenzenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze.

(5) Aus Gründen des Sturmflutschutzes ist bei Festlegung der Höhenlage von Neubauten der Ruhe-Wasserstand von 2,10 m ü. NN. zuzüglich Wellenauflauf – in der Regel 1m- zu berücksichtigen.

### §3 Dächer und Dachneigungen

(1) Als Form der Dächer sind Krüppelwalmdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise zugelassen: Satteldächer

(2) Auf den Hauptbaukörpern der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 40° bis 51° zulässig.

(3) Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind zulässig:
3.1 Vorzugsweise: Rohrdeckung
3.2 Dachziegel und Betondachsteine in den Farbtönen "rot" bis "rotbraun" (vergl. § 6).
Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Gauben etc.)

(4) Für untergeordnete Nebenanlagen, Windfangbauten und Wintergärten, gilt diese Vorschrift nicht.

(5) Für Garagen wird festgesetzt: - wenn Garagen mit Flachdach gebaut werden, sind diese nur als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung, mit einer Substratschichthöhe von 5 - 10 cm zulässig

### §4 Außenwände

(1) Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:
1.1 Putz in Weiß oder gedeckten Weißtönen.
1.2 Fachwerk, mit Ausfachung in Putz in Weiß oder gedeckten Weißtönen, Ziegelsichtmauerwerk nach1.3
1.3 Ziegelsichtmauerwerk im Farbton rot/rotbraun, Oberfläche glatt oder besandet, industrielle Matritzenstruktur ist ausgeschlossen.

(2) Fensteröffnungen dürfen die Größe von 2 m² nicht überschreiten. Dies gilt auch für Fenstertüren.

(3) Einzelne Scheibenflächen mit Größen von über 0,5 m² müssen mit Sprossen in horizontaler Gliederung unterteilt werden.

### §5 Einfriedungen

(1) Auf Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für natürliche Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Gärten" des Beb.Planes.

(2) Als Material für die vorgenannten Einfriedungen sind nur zulässig:
- lebende Hecken, aus Gehölzen der Pflanzliste "Gärten",inVerbindung mit Drahtzäunen, ausgenommen innerhalb von Sichtdreiecken.
- Einfriedungen aus Holz als vertikaler Lattenzaun, mit Ausnahme von Jägerzäunen
- gemauerte Pfeiler aus Ziegel im Farbton "rot/rotbraun" (vergl. § 6), Naturstein oder geputztem Mauerwerk sind zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

(3) Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen bzw. zur freien Landschaft hin sind als freiwachsende Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" des Bebauungsplanes anzulegen.
Sie können mit Zäunen entspr. Abs. (2) (Holz- oder Drahtzäune) kombiniert werden.

### §6 Farbtöne

(1) Für die in § 3, 4 und 5 festgesetzten Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehenden aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten.
1. Für Farbton "rot" im Rahmen von RAL
   2002 (blutorange)
   3013 (tomatenrot)

2. Für Farbton "rotbraun" im Rahmen von RAL
   3011 (braunrot)
   8004 (kupferbraun)
   8012 (rotbraun)
   8007 (rehbraun)
3. Für Farbton "gedecktes Weiß" im Rahmen von RAL
   9002 (grauweiß)
   9001 (cremeweiß)

### §7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken.

(2) Für jedes Geschäft ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

(3) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder bewegtes Licht unzulässig.

### §8 Stellplatz für Abfallbehälter und Flüssiggastanks

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen o.ä. und geeigneten immergrünen Pflanzen ( z.B. *Hedera helix, Pinus sylvestris*) ausreichend abzuschirmen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeines Wohngebiet — WA
Sondergebiet mit textlicher Festsetzung — SO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE**

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — III
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
Grundflächenzahl. Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf. (§19 BauNVO) — 0,4
Nur Einzelhäuser zulässig — E
Geschoßflächenzahl. Sie gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. (§ 20 BauNVO) — (0,9)

**Anmerkung:** Die obigen Planzeichen werden in der Regel grafisch zusammengefaßt.

Baugrenze — – – · – – ·
Bauabschnittsgrenze — – – – – –

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Beabsichtigte nicht bindende Aufteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtsetzungsverfahrens.
P — Öffentliche Parkfläche
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege, z.B. Fuß- und Radweg — FR
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Werden die Verkehrsflächen von Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinie
Sichtfeld (Sichtdreieck)

**VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Abwasser

**GRÜNFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE**

mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text oder Planzeichen
Zweckbestimmung
Spielplatz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
anzupflanzende Hecke
anzupflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern. (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
bestgh. Hecke
Badeplatz
zu erhaltende Bäume
Röhrichtzone

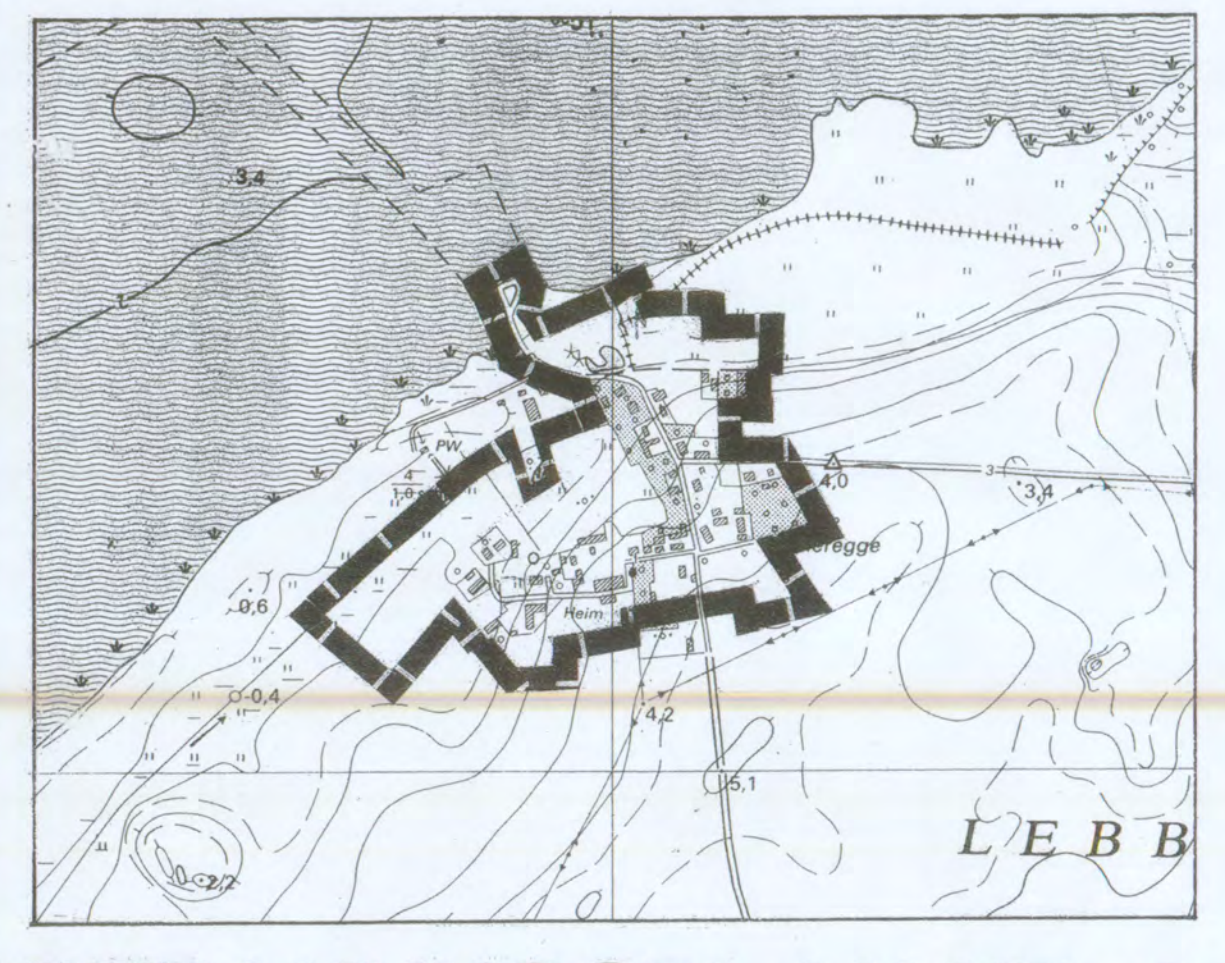
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
Garage — Ga
Stellplätze — St
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. (bei schmalen Flächen)
Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzungen. Fällt diese mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammen so werden beide kombiniert.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Abschnittsbildung — I / II — Abschnitt I / Abschnitt II

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Wasserflächen mit näherer Bezeichnung der Zweckbestimmung durch Text oder Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des V+E Plans NR. 02
Straßenbegrenzungslinie im Bereich des V+E Plans NR. 02
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D

# LANDKREIS RÜGEN
# GEMEINDE NEUENKIRCHEN
# ORTSTEIL VIEREGGE



# BEBAUUNGSPLAN NR. 2
# ORTSTEIL VIEREGGE

Planung: Masstab 1 : 1000 Juni 2006

JÜRGEN SCHARLACH DIPL.-ING. ARCHITEKT DWB
Architektur und Stadtplanung
Hannoversche Str. 56 A, 30916 Isernhagen
Tel. (0511) 61 65 96 20, Fax (0511) 6 15 16 50
E-mail: JS@Architekt-Scharlach.de

05. Juli 2006
Planurkunde