

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

im WA 1 sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

im WA 2 und WA 3 sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe. Unzulässig sind (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO): die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.

### 1.2) Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 1.2.1) Aussichtung der Aufenthaltsräume

Im Lärmpegelbereich III sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche schutzbedürftige Räume auf die der Straße abgewandte Seite zu orientieren.

#### 1.2.2) Baulicher Schallschutz

Im Lärmpegelbereich III sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche schutzbedürftige Räume, gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen resultierend Schalldämmmaß von 35 dB auszuführen, bei lärmabgewandten Seiten innerhalb Lärmpegelbereich III sowie im Lärmpegelbereich II sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit einem erforderlichen resultierend Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen.

### 1.3) Grünordnungsmaßnahmen

#### 1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist jeweils die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Baumfällungen sind in der in der Pflanzungsqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

#### A 1 Pflanzung von Einzelbäumen (Grünfläche an Max-Reimann-Straße)

Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).

#### A 2 Pflanzung von Einzelbäumen (Parkplätze am Pieperscher Teich)

Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Art Alnus x spaethii (Erle) in der Pflanzungsqualität Hochstamm.

#### A 3 Pflanzung von Einzelbäumen (Grünfläche am Pieperscher Teich)

Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Art Salix alba "Limpricht" (Siber-Weide) in der Pflanzungsqualität Hochstamm.

#### A 4 Pflanzung von Einzelbäumen (Weg parallel zur Schulstraße)

Pflanzung von 8 Einzelbäumen der Art Pyrus communis (Wild-Birne) in der Pflanzungsqualität Hochstamm.

#### A 5 Pflanzung von Einzelbäumen (Weg parallel zur Schulstraße, Aufweitung)

Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Carpinus betulus (Hainbuche) in der Pflanzungsqualität Hochstamm.

#### A 6 Pflanzung von Einzelbäumen (Platzfläche)

Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).

#### A 7 Pflanzung von Einzelbäumen (Privatgrundstücke)

Pflanzung von 47 Einzelbäumen gemäß Planeintrag. Die Artenauswahl ist der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen:

- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Alnus x spaethii
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Corylus colurna
- Juglans regia
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

#### A 8 Pflanzung einer Baumreihe aus 123 Stück Hochstämmen der Art Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzungsqualität Ho. m.B. StU 16-18 cm entlang des Wegegrundstückes Gemarkung Schwarze, Flur 6, Flurstück 33.

**A 9 Entschlammung des Pieperscher Teiches und Gestaltung eines naturnahen Uferbereiches**  
Der Pieperscher Teich ist zu entschlammen. In diesem Zuge sind naturnahe Uferkonturen zu gestalten und die umgebende öffentliche Fläche im Sinne einer extensiv zu pflegenden Parkanlage herzurichten, bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Es ist ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 7 m als extensiv zu pflegendes Wiesensand herzustellen. Die Entschlammung ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum zwischen Mitte August bis Ende September durchzuführen. Eine Entschlammung außerhalb dieser Zeit bedarf einer vorherigen Prüfung und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen.

#### 1.3.2) Zuordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 7 sind von den Vorhabenträgern auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen. Die Maßnahmen A 1 bis A 6 sowie die Maßnahme A 8 und A 9 werden den Grundstücken der Gebiete "WA 2a" und "WA 3" zugeordnet.

## II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

### II.1) Gestaltung

#### II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

#### II.1.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

#### II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBAuO M-V)

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:

- Feldsteinmauern mit mind. 0,5 m Höhe
- Holzlatzenzaun mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
- lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgeplanter Stabgitterzaun).

#### II.1.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 85 (1) Nr. 46, 47, 48 LBAuO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und III.2) UND HINWEISE (III.3 bis III.5)

### III.1) Bodenkmalier

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### III.2) Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altenkirchen. Es können sich Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW - Regelwerk W 101 ergeben.

### III.3) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBAuO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBAuO M-V dar, die nach § 84 (3) LBAuO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

### III.4) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Erdarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

### III.5) Gestaltung der Erschließungsanlagen

Im Bereich des Teiches sind die Erschließungsstraßen so herzustellen, dass die Seitenbegrenzungen kein Wanderhindernis für Amphibien darstellen.

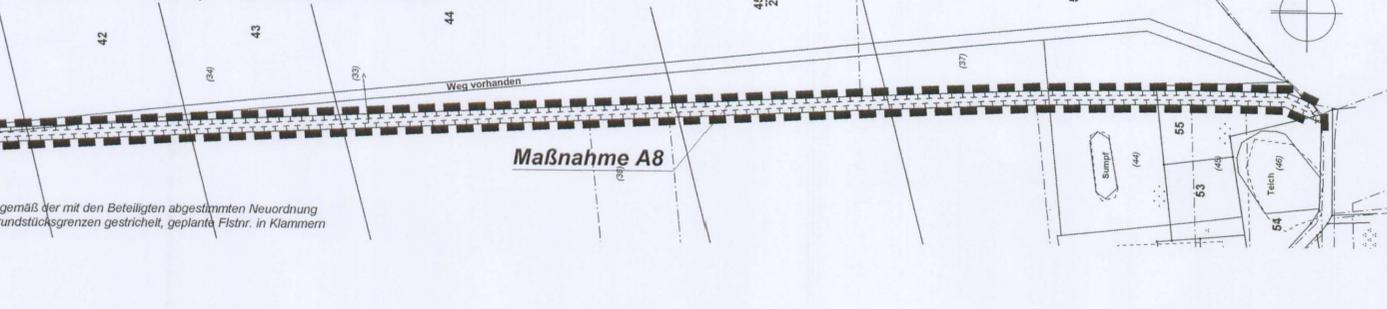
# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## Teilbereich 1; Maßstab: 1:1000



# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## Teilbereich 2; Maßstab: 1:2500



## LEGENDE gemäß PlanzV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

- 01.02.02 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)

- 02.06.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 02.07.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)

- 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 03.02.00 0 OFFENE BAUWEISE
- 03.03.00 g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- 06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

### ZWECKBESTIMMUNG:

- VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- PARKPLATZ

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

- ABWASSERBEHANDLUNG

### 8. HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

- UNTERIRDISCH

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

09.00.00

- VERKEHRSGRÜN
- PARKANLAGE

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

#### 13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- 13.01.00

#### 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

- ANPFLANZEN
- BÄUME

#### 13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- 13.03.00 BIOTOP gemäß § 20 NatSchG M-V

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00

MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)  
GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.  
GFL 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; das Gehrecht kann an der dargestellten Stelle entfallen, wenn die Funktion (Durchgang für die Allgemeinheit) durch das GFL 3 übernommen wird.  
GFL 3: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

15.13.00

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)  
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

15.13.00

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG; HIER: ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

## LEGENDE sonstiger Festsetzungen

- FIRSTAUSRICHTUNG (Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBO M-V)

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2005, bekanntgemacht durch Aushang vom 04.05.2005 bis zum 21.05.2005.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 17.10.2005 wurde die Übermittlung der Planzeichnung und der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, Besichtigung der Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 09.06.2005 / 09.03.2006 durchgeführt.

4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2005 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.3.2006 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6) Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

7) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 03.04.2006 bis zum 05.05.2006 während folgender Zeiten durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.03.2006 bis zum 07.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeisterin

8) Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert, die betroffene Öffentlichkeit nach § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.

9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 12.07.06 mitgeteilt.

10) Der katastermäßige Bestand am 10.04.06 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 29.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

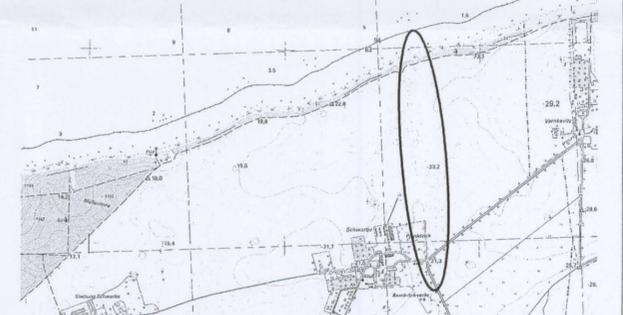
12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

13) Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.07.2006 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.07.2006 bis zum 25.07.2006 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 weitere auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 25.07.2006 in Kraft getreten.

Altenkirchen, den 27.07.06 Bürgermeisterin

## SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Bertold Rahl, Dr.-Ing. Lars Hertel, Waldhornstr. 25, 76133 Karlsruhe  
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Altenkirchen / Rügen  
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich"  
Satzung  
Fassung vom 14.06.2006