PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen/ Kreis Rügen für den Ortsteil Vieregge.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1996 (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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 435) (GS. Nr. 2030-3), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.02.2004 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 2 0. Juli 2005 Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.1992 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.3. bis zum 17.4.1992 erfolgt.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.3. bis zum 17.4.1992 durchgeführt worden.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.1992 unter Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes vom 27.06.1996 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.1996 bis zum 20.12.1996 während folgender Zeiten: Di. 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 Do. 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.11.1996 bis zum 20.12.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 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 1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.

Bauhofmann, Vermessungsbüro Dipl. Ingenieurbüro, vom 20.04.1996

Ort, Datum 25. Juli 2006 Dienstsiegel

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

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

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (ZAB) 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 17.06.1996 bis zum 17.07.1996 während folgender Zeiten: Di. 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 Do. 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 ortsüblichen Presse und in der Zeit vom 03.06. bis zum 23. Juli 1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.04.1996 gebilligt.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, 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.

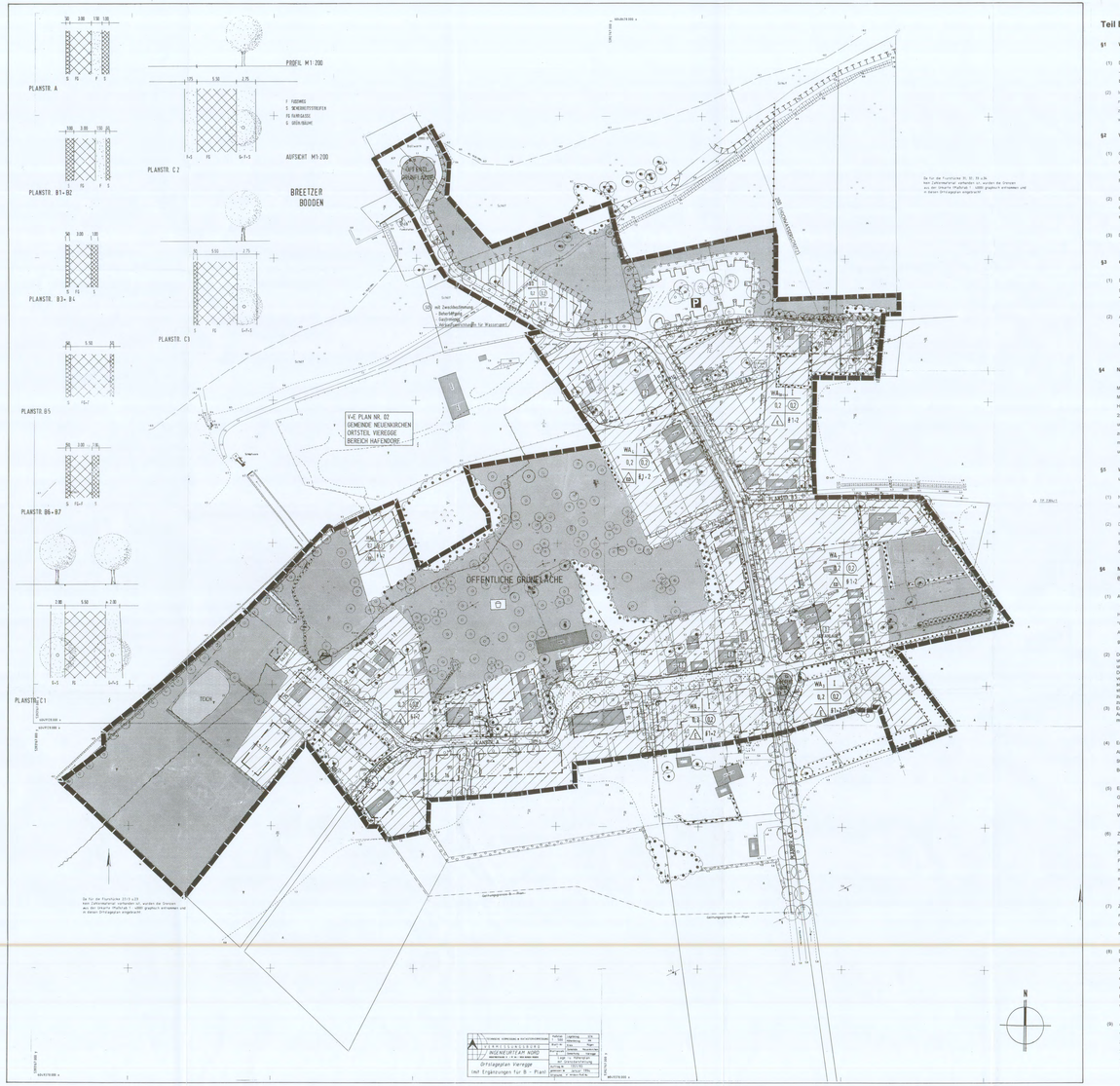
Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 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 der ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom 05.08. bis 20.09.2006 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 20.09.2006 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 25. Juli 2006 Der Bürgermeister



Teil B Textliche Festsetzungen

§1 WA - Gebiete

(1) Die nach §4 Absatz (3) BauNVO Satz 1. vorgesehene Ausnahme
...betriebes des Beherbergungsgewerbes- 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 für 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 ROG 5, sind in einem versickerungsfähigen Belag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,4 (s.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 Wunderwege, sind aus einem Wegebelag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,2 zu fertigen.

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

§3 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

(2) Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen hin 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 Grundstücksfläche 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 zu pflanzen. 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) Niederschlagswasser auf Grundstücken, einschließlich der entlangliegen Oberflächenwasser der Dachflächen, sind auf Grundstücken, die nach Bodenverhältnis und Fläche fachgerecht genügend sind, zu versickern.

(2) Die im Geltungsbereich befindlichen Gewässer (Breetzer Bodden, Graben und Teich) sind nach naturschutzrechtlichen 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. Solitärsträume 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, eine gleichwertige Pflanzung an anderem Ort des Geltungsbereiches vorzunehmen.

(2) Der Parkplatz am nördlichen Hang des Uferlungswasserlaufes ist zusätzlich zum bestehenden staunivelierend ans umrißbaldigen Parkplatzbereiches mit Bäumen mindestens der Qualität und der Größenordnung 4xv mit 16 - 18 cm Stammumfang und Sträuchern der Pflanzliste "Gärten" zu bepflanzen.
Der Baumbestand im Parkplatzbereich ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen von Kraftfahrzeugen zu schützen. Die Pflanzung der Bäume hat auf mindestens 10 m² großen Pflanzschieben zu erfolgen, diese sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit entsiegelnden, standortgerechten Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen bzw. mit roter Blumenwiesenansaat zu begrünen. Zusätzlich ist der Parkplatz mit einer mindestens 5m breiten Schutzpflanzung (Schirmschutz) zu umpflanzen.

(3) Entlang der Kreisstraße ROG 5 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 standortypischen Bodendeckern oder Büschen 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 3xv und mit 12/14 cm Stammumfang auf einem mindestens 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 geschlossener Pflanzung mit einer Mindestbreite von 4 m und einem mindestens 2 m breiten vorgelagerten extensiv gepflegten Wiesensaum zu pflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten. Stellenweise sollte die Anordnung von Saumgehölzen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

(7) Zur Anlage der im B.-Plan festgesetzten Schutzpflanzung (Schirmschutz) ist auf einem mindestens 5 m breiten Streifen je m² ein Strauch (Wildes 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 mindestens der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten.
Für die Wasserversorgung des Teiches sind die Niederschlagswasser der Dachflächen und anderer versiegelter nicht bebrenner 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 der Bodendenkmalpflege in unveränderten 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. Bauzäune) 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, die es sich um erhaltende, pflegende und schützende Maßnahmen handelt.

(7) Die Gehölze müssen in den Qualitäten und den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschuler" entsprechen. Bäume- und Kiefernpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 - 60 cm bzw. 60 - 100 cm haben. Heister müssenm mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 - 250 cm haben.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 (DEUTSCH)	PFLANZENNAME (BOTANISCH)	GRÜNFLÄCHEN	GÄRTEN	KLETTERPFL.
Spitzahorn	Acer platanoides	x	x	
Bunt-Hartriegel	Cornus sanguinea	x	x	
Hasel	Corylus avellana	x	x	x
Eibe	Taxus baccata	x	x	
Eiche	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	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	x	
Hartriegel	Cornus sanguinea	x	x	
Haselnuß	Corylus avellana	x	x	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	x	x	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x	x	x
Holunder	Sambucus nigra	x	x	
Kork-Ulme	Ulmus silvestris	x	x	
Liguster	Ligustrum vulgare	x	x	x
Moor-Birke	Betula pubescens	x	x	
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus	x	x	
Rhabarrenstrauch	Amelanchier canadensis	x	x	
Rhododendron	Rhododendron maximum	x	x	x
Rotdorn	Crataegus laevigata	x	x	
Rot-Erle	Alnus glutinosa	x	x	
Rot-Tanne	Picea abies	x	x	
Rot-Weide	Salix purpurea	x	x	
Sal-Weide	Salix caprea	x	x	
Schlehe	Prunus spinosa	x	x	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	x	x	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	x	
Silber-Weide	Salix alba	x	x	
Stiel-Eiche	Quercus robur	x	x	
Strauch-Weide	Salix viminalis	x	x	
Stiel-Eiche	Quercus robur	x	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	x	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	x	x	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	x	x	
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus	x	x	
Wald-Birke	Betula pendula	x	x	
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna	x	x	
Wild-Apfel	Malus sylvestris	x	x	
Wild-Rose	Rosa spec.	x	x	x
Wild-Rosen	Rosa canina spec.	x	x	
Winter-Linde	Tilia cordata	x	x	
do. Obstgehölze			x	
do. Wildsträucher			x	

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, Ortsteil Vieregge.

(2) Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Zeichnetzt) M 1:10.000 gekennzeichnet.
Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§2 Höhen

(1) Die Höhe der Traufkanten 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 Fertigfußboden 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 (1)).
Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Gauben etc.)

(4) Für untergeordnete Nebenanlagen, Kleinbauten, Kleingaragen, gilt diese Vorschrift nicht.

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

§4 Außenwände

(1) Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:

1.1 Putz in Weiß oder gebrochen Weißtönen.

1.2 Fachwerk, mit Ausfachung in Putz in Weiß oder gebrochen Weißtönen, Ziegelsichtmauerwerk nach1.3

1.3 Ziegelsichtmauerwerk im Farbton rotrotbraun, Oberfläche glatt oder besandet, industrielle Mattoberstruktur ist ausgeschlossen.

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

(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",mVerbindung mit Drahtzäunen, ausschließlich innerhalb von Schilfrohrwänden
- Einfriedungen aus Holz als vertikaler Lattenzaun, mit Ausnahme von Jägerzäunen
- gemauerte Pfeiler aus Ziegel im Farbton "rotrotbraun" (vergl. § 5), Natursteln oder gegvützten 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 anzupflanzen.
Sie können mit Zäunen entspr. Abs. (2) (Holz- oder Drahtzäune) kombiniert werden.

§6 Farbtöne

(1) Für die in § 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 Farben "rot" im Rahmen von RAL
2002 (zinnoberrot)
3013 (tomatenrot)

2. Für Farbton "rotbraun" im Rahmen von RAL
3011 (braunrot)
8004 (kupferbraun)
8012 (rotbraun)
8007 (rehbraun)

3. Für Farbton "gebrochen 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 Gewerbe ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig.

(3) Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,00 m² nicht überschreiten.

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

§8 Stellplatz für Abfallbehälter und Flüssigkeitstanks

Müll- und Abfallbehälter sind mit erlaufenden Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen o.ä. und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. *Hedera helix, Prunus cuhanica*) auszeichend abzuschirmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemein. Wohngebiet — WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

Zahl der Vollgeschosse (Mindestmaß) — II

Grundflächenzahl (z.B. 0,4 = 40 % der Grundstücksfläche dürfen durch die Grundflächen baulicher Anlagen überdeckt werden) — 0,4

Geschoßflächenzahl (z.B. 1,2 = 120 % der Grundstücksfläche je m² Grundstücksfläche können Geschoßflächen) — 1,2

Offene Bauweise — o

Baulinie — ———

Baugrenze — ———

Bauabschlußgrenze — ———

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Begrenzung von Flächen mit Anpflanzen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGBabs.1 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Überirdische Wege und örtliche Hauptwege, z.B. Fuß- und Radweg

Sichtfeld (Sichtdreieck)

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Abwasser

GRÜNFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

Spielplatz

Begrenzung von Flächen mit Anpflanzen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGBabs.1 und Abs.6 BauGB)

Bodenplatz

Grünzug

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

hier: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Abschnittsbildung
Abschnitt 1, Abschnitt 2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserflächen
und ihrer Bestimmung der Zweckbestimmung, mwg durch tief der Flurstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Nr. Plan Nr. III

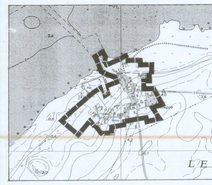
Einzelanlagen (allgemein) (z.B. Bäume, Einzelsträucher, sonstiges)

Straßenbegrenzungslinie im Bereich des 1.Plan Nr. III

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

LANDKREIS RÜGEN
GEMEINDE
NEUENKIRCHEN
ORTSTEIL VIEREGGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 ORTSTEIL VIEREGGE

Planung: Maßstab 1 : 1000 Juni 2006

JÜRGEN SCHARLACH DIPL.ING. ARCHITEKT DWB
Architektur und Stadtplanung
Lauterbacher Str. 56 A, 52070 Aachen
Tel. (0241) 51 96 25, Fax (0241) 51 16 50
E-mail: info@scharlach-ac.de

05. Juli 2006 Planungsbüro