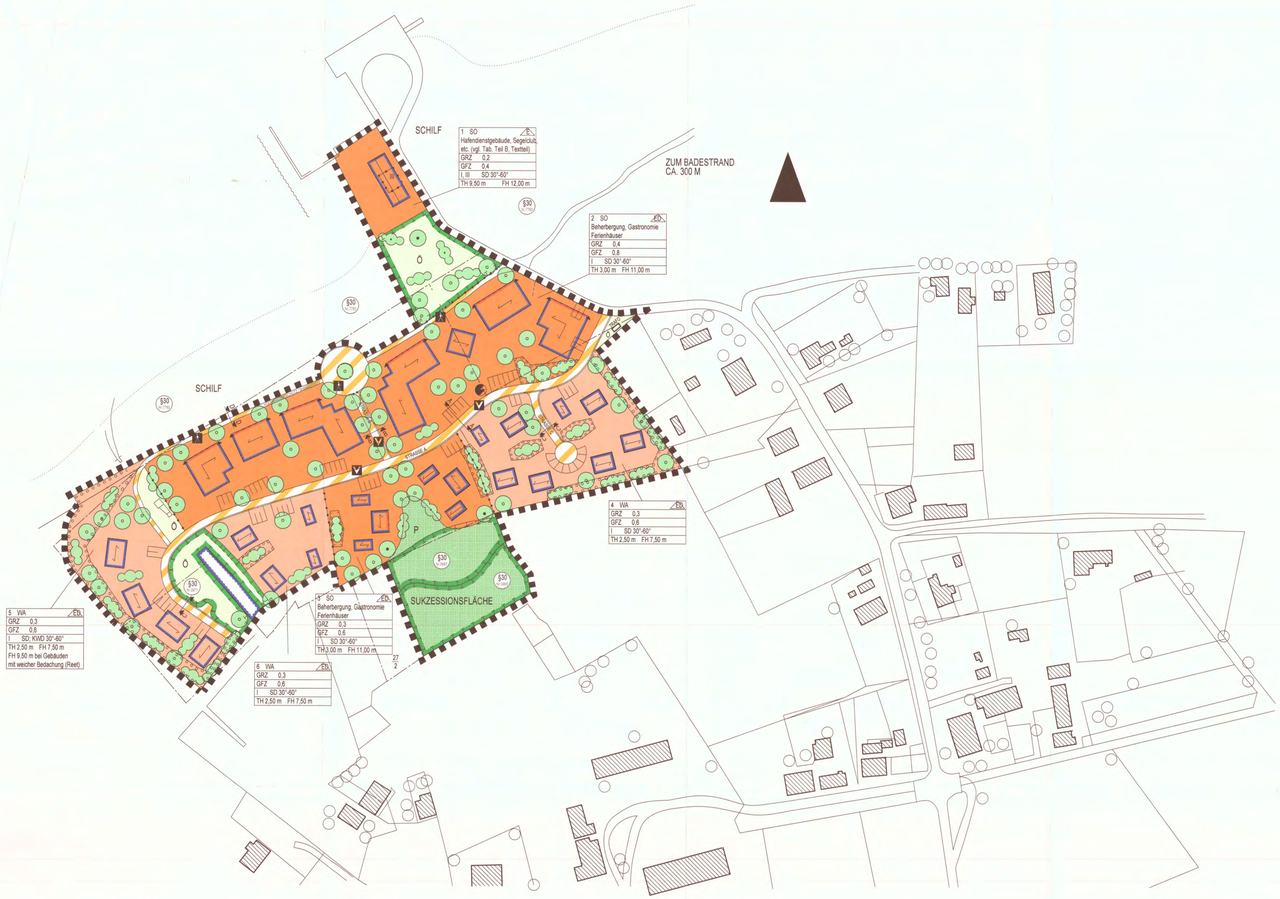
HAFENDORF VIEREGGE

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR.02 BEREICH HAFENDORF

BAUHERR: SK-BAU GmbH & Co.KG, STEINBREDE 11, 33034 BRAKEL, T 0 33 42 / 25 99-38, F -37

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLAN ZVO 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 10 und 11 der BauNVO)

- SO Sondergebiete (§10, §11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 der BauNVO)

- GFZ Grundflächenzahl
- GRZ Geschoßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- TH Höhe baulicher Anlagen in m über OK Gelände als Höchstmaß Traufhöhe TH
- FH Firsthöhe FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 der BauNVO)

- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach (siehe textliche Festsetzungen B, Nr.1)

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Ö Öffentliche Grünflächen
- P Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalt von Bäumen
- Erhalt von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)

2.a Schema zu Art, Maß und Bauweise

Bezeichnung der Flurkarten

Baufeldbezeichnung:

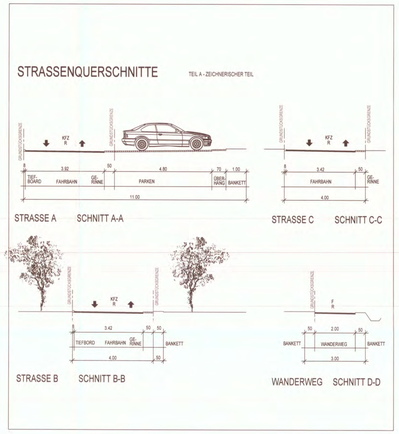
Nummer Art d. baul. Nutzung Bauweise
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
Geschosse Dachform und -Neigung
TH Traufhöhe FH Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs.6 BauGB

- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- §30 Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatG und § 20 LNatG M-V (Nummer aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises Rügen)
- Sukzessionsfläche

STRASSENQUERSCHNITTE

TEIL A - ZEICHNERISCHER TEIL



TEIL B TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach §§10, 12 UND 13 BauGB 2004 und §86 LBauO M-V 2006

A.) Inhalt des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung sowie**
2. **Bauweise, Überbaubarkeit und Nichtüberbaubarkeit, Stellung von baulichen Anlagen:**

1. Für die einzelnen Teilbereiche wird die zulässige bauliche Nutzung festgesetzt: (Abweichungen von § 17 Abs. 1 BauGB gemäß nachfolgendem Abs. 2 auf Grund besonderer städtebaulicher Gründe.)

Gebiet Nr.	Art der Nutzung	Bauweise	TH	FH	GRZ	GFZ	Nutzung
1	SO	E	9,50	12,00	0,2	0,4	Hafendienstgebäude und Segelclub Imbisseinrichtungen, Kioske, Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspers. sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind
2	SO	ED	3,00	11,00	0,4	0,8	Beherbergung, Gastronomie Ferienhäuser
3	SO	ED	3,00	11,00	0,3	0,6	Beherbergung, Gastronomie Ferienhäuser
4	WA	ED	2,50	7,50	0,3	0,6	Wohnen
5	WA	ED	2,50	7,50 9,50 bei weicher Bedachung	0,3	0,6	Wohnen
6	WA	ED	2,50	7,50	0,3	0,6	Wohnen

das Mittelteil kann turmartig mit bis zu 3 Geschossen bebaut werden.

2. Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung sind im gesamten Planbereich unzulässig.
3. Tankstellen sind im Planbereich nicht erlaubt.
4. Baulinien dürfen gem. §23(2) BauNVO und § 31 BauGB mit untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,00 m über- oder unterschritten werden, wenn der Baukörper die Baulinie zu mindestens 50% seiner Straßenlänge einhält.
5. Die Höhe der EG-FFB muss aus Hochwasserschutzgründen mindestens + 2,20 m u. HN betragen.

4. **Flächen für erforderliche Nebenanlagen: (Spiel, Freizeit, Erholung, Stellplätze und Garagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

1. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Garagen sind unzulässig.

--

11. **Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

1. Die Verbindung zwischen Hafen und Anger ist als Fußgängerbereich auszubilden.
Die Anliegerstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen. Bei der Planung sind die örtlichen Bauvorschriften (B) zu berücksichtigen.

15. **Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

1. Die ausgewiesenen Grünflächen sind standorttypisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße B ist der Bereich beidseitig der Strasse als Parkanlage herzustellen. Für die Herstellung wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

16. **Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

1. Bauten jeglicher Art sind in einem Randstreifen von 10 m zur Böschungsoberkante nicht gestattet.
2. Bepflanzungen innerhalb dieses Streifens sind mit dem Wasser- und Bodenverband gesondert abzustimmen.
3. Eine Veränderung am Fließgewässer bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

20. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

1. Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
2. Für die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsbereichs ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren vorzusehen.
3. Das innerhalb des Geltungsbereichs gelegene und nach §20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Feldgehölz ist zu schützen, zu entwickeln und zu pflegen. Zur Verhinderung der Eutrophierung muß Unrat, Müll und Bauschutt innerhalb des Feldgehölzes entfernt werden. Eine geeignete Beschilderung muß über die ökologische Bedeutung des Feldgehölzes aufklären und auf die Schädigung durch Mülleintrag hinweisen.
4. Innerhalb der bebauten Breiche muß, soweit das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird, ausschließlich wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden, um den Luft- und Wasseraustausch dieser Fläche zu ermöglichen.
5. Die Versickerung des Dachwassers hat nur auf den betreffenden Grundstücksflächen selbst zu erfolgen. Die Versickerung des Oberflächenwassers der versiegelten Straßen hat innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu erfolgen.
Die Maßnahmen sind mit dem Zweckverband und der Gemeinde abzustimmen.

25.a **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

1. Die Anpflanzung innerhalb des bebauten Bereiches erfolgt mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
2. Für die Bepflanzung sind folgende Pflanzgrößen vorzusehen
- Straßenbäume: Hochstamm, 4 x v.; 18/20, 20/25
- Sträucher: 2 x v.; OB 60-100
Es ist nur Pflanzmaterial aus anerkannten Baumschulen zu verwenden.

25.b **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

1. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Dazu sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten, sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Massnahmen gem. DIN 18 920 (z.B. Bauzaun, Wurzelschutz) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

B.) Örtliche Vorschriften (gemäß § 86 LBauO M.V.):

Zulässige Dachformen sind:

1. Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit mindestens 30° und höchstens 60° Neigung.
2. Für untergeordnete (Neben-)Dächer sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zulässig.

Firstrichtungen:

1. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
Die Traufe ist als deutlicher Fassadenabschluß über mindestens 50% der Fassadenlänge auszubilden.

Dachgauben und Dachflächenfenster:

1. Dachgauben dürfen einen Flächenanteil von 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
2. Oberhalb von 7,00 m dürfen keine Dachflächenfenster angeordnet werden.

Farbgestaltung:

1. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen.
2. Dunkle Farben sind nur für Sockelflächen zulässig.
3. Verblendsteine sind in den Farben cremeweiß, rot-bunt und rot-braun zulässig.
4. Mehr als drei Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.

Fassadenmaterialien:

Die Aussenwandflächen sind als Putzfassade oder mit Verblendsteinen auszubilden.

Gestaltung der Fassadenflächen:

Einzuhalten sind:
1. die Trennung in Sockel, Hauptfassadenfläche und Traufe, Sockelhöhe max. 40 cm
2. stehende Fensterformate

--

Werbeanlagen:

1. 1 freistehende Werbeanlage mit Darstellung der Gesamtanlage ist bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig.

Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V)

Anlagen für die Mülltrennung dürfen im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten.
Für die einzelnen Teilgrundstücke werden Anlagen für die Mülltrennung errichtet

Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.13, 14 BauGB)

Eine Fläche von 6 x 4 m für eine Trafostation im öffentlichen Raum ist herzustellen. Bei der Planung sind die örtlichen Bauvorschriften (B) zu berücksichtigen.

C.) Nachrichtliche Übernahme:

1. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen. geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

2. 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV (GVbl. Mecklenburg / Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 9975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich hierfür sind der 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.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 gem. § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die erste Änderung des V+E-Plans Hafendorf Vieregge wurde am 05.01.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.01.2005 bis 25.01.2005 erfolgt.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 08.07.2005 beteiligt worden.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB ist gemäß Beschluss vom 05.01.2005 nach §13.1 Abs.1 Satz 1 Nr.1 abgesehen worden.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2005 den Entwurf der ersten Änderung des V+E-Plans Nr.02 mit Begründung und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der ersten Änderung des V+E-Plans Nr.02 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2005 bis zum 01.09.2005 im Amtsgebäude des Amtes Südwest-Rügen, Bauamt, Dorfplatz 2, 18573 Samtens, während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.07.05 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.07.05 bis zum 05.08.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 12.07.05 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Stn. Stellungnahme DB Rügen vom 14.06.2005
Bergen, den .....

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 18.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des V+E-Plans Nr. 02 Bereich Hafendorf bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.04.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur ersten Änderung des V+E-Plans Nr. 02 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.04.06 gebilligt.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.02 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.04.2006 bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.04.06 in Kraft getreten.

Neuenkirchen / Rügen, den 31.07.2006 Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN ORTSTEIL VIEREGGE

ZUR

1. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 02

Präambel:

Beschluss-Nr.: 05-06/28007a

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141 ber. BGBl. I S.137), geändert durch Art.4 Abs.10 des Gesetzes vom 5.Mai 2004 (BGBl. I, S.718) i.V.m. mit §§233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) wird nach Beschlußfassung der Gemeinde Neuenkirchen die Satzung über die 1. Änderung des V+E-Plan Nr.02 "Hafendorf Vieregge" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung und der Bekanntmachung vom 6.Mai 1998 (GVBl. M-V S.468), geändert durch das 2.Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S.690), geändert im September 2006, erlassen.

GEMEINDE NEUENKIRCHEN LANDKREIS RÜGEN

HAFENDORF VIEREGGE

GEMEINDE NEUENKIRCHEN
ORTSTEIL VIEREGGE
BEREICH HAFENDORF
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄß §13 BAUGB

M 1:1000

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

PLANUNGSGRUPPE DORNER + KEMPF GMBH
EMILIENSTR.16 04107 LEIPZIG T 03 41 / 480 37 81 UND 0 74 52 / 93 12 0

PLANSTAND:	FASSUNG:	AUSFERTIGUNG:
15. JUNI 2006		