

Teil B Textliche Festsetzungen

- (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 Wohngebaude 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.

- (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 höchsiens 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.

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.

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

Maßnahmen zum Erhalt , zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- (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 Stammurnfang 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.
- und 20 25 cm Stammumfang zu bepflanzen, diese sind auf Dauer zu erhalten standorttypischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen. Zusätzlich ist der Parkplatz mit einer mindestens 5m breiten Schutzpflanzung (Sichtschutz)
- 3) Entlang der Kreisstraße RÜG 6 sind aus den im B.-Plan ersichtlichen Abständen und Arten Bäurne 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 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.
- 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
- 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.

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
- Für die Wasserversorgung des Teiches sind die Niederschlagswässer der Dachflächen und anderer versiegelter nicht befahrener Flächen zu nutzen.
- 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

Teil C Hinweise

- Bodendenkmale: 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 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
 - (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

Zugang der Anzeige.

(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.

(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 Ordnungswiedrigkeiten 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

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

(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 Uferbareich in einer Breite von 7 m von der Böschungsoberkante zu schützen, bauliche oder sonstige Anlagen zu errichten, ist unzulässig.

Gemeinde Neuenkirchen/Rügen

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung - Entwurf -

Örtliche Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 2 "Vieregge"

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

- Der Geltungsbereich umfaßt den Bebauungsplan Nr. 2 "Vieregge",
- - (2) Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Deckblatt) M 1.10.000 gekennzeichnet.

Gemeinde Neuenkirchen/Rügen, Ortschaft Vieregge.

- Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§2 Höhen

- (1) Die Höhe der Trauffinien 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 Bezugsabene (§ 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
- (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

- Als Form der Dächer sind Krüppelwalmdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise zugelassen; Satteldächer
- (2) Auf den Hauptbaukörpern der Gebäude sind nur geneigte D\u00e4cher mit einer Neigung von 40° bis 51°
- (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

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

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

Einfriedungen

unterteilt werden.

- (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 f
 ür die vorgenannten Einfriedungen sind nur zulässig: lebende Hecken, aus Gehölzen der Pflanzliste "Gärten", in Verbindung 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.

(1) Für die in § 3, 4 und 5 festgesetzten Farbtone 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)

Werbeanlagen

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

9001 (cremeweiß)

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen o.a. und geeigneten

immergrünen Pflanzen (z.B. Hedera helix, Pinus sylvestris) ausreichend abzuschirmen.

gem. 52 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -Allgemeines Wohngebiet

Sie gibt an, welcher Anteit des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden dart.

Sie gibt an, wieviel m² Geschofffläche je m²

Grundstücksfläche zulässig sind.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenza)

Nur Einzel- und Doppelhäuser Nur Einzelhauser zulässig

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

Bauabschnittsgrenze		
	VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsflächen		
Beabsichtigte nicht bindende Auf- teilung der Straßenverkehrstläche. Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtsetzungsverfahrens.	P	

 Überörtliche Wege und örtliche Haupt-wege, z.B. Fuß- und Radweg auch gegenüber Verkehrsflächen Sichtfeld besonderer Zweckbestimmung Werden die Verkehrsflächen von Baulinier oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese

GRÜNFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Verkehrsfläche besonderer Zweck-

bestimmung. Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 Baul anzupflanzende Hecke Umgrenzung von Flächen mit

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

für die Erhaltung von Bäumen, (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) besteh Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Text oder Planzeichen

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

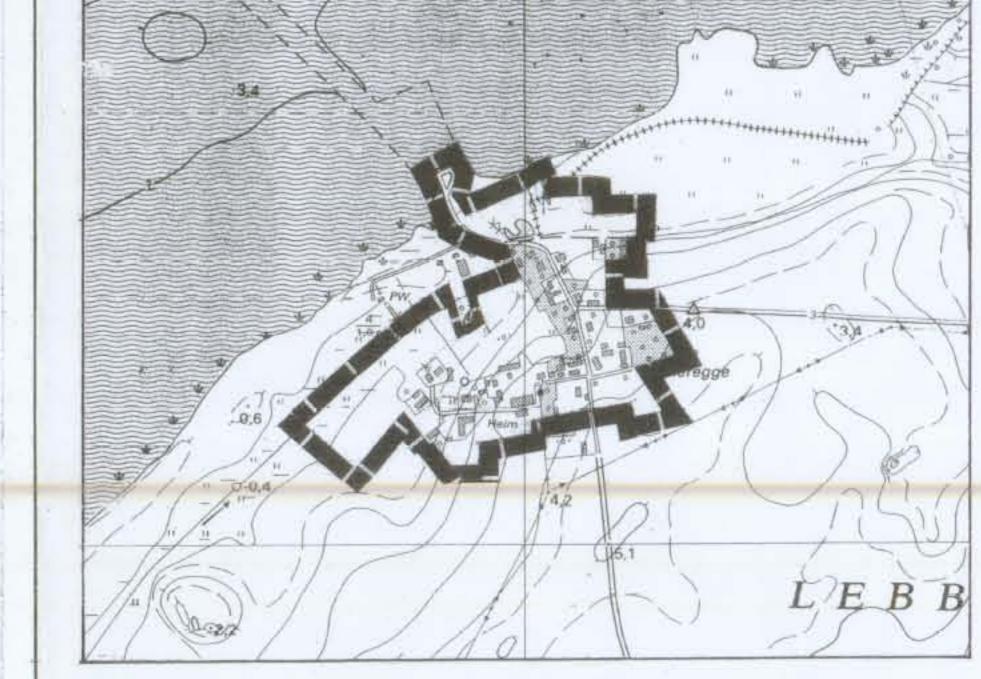
___ _ _ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Fällt diese mit einer Baugrenze oder Bau-

mit näherer Bezeichnung der Zweckbestimmung durch Text oder Planzeichen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Grenze des räumlichen Geltungsbereich Bereich des V.E Plans NR. 02

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz

ORTSTEIL VIEREGGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 ORTSTEIL VIEREGGE