

# **GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL NEUENDORF GEMEINDE SEEBAD INSEL HIDDENSEE**

Aufgrund § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) werden nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.02.2016 folgende Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung (Gestaltungssatzung) bestehend aus einem Textteil und einem Übersichtsplan erlassen.

Die Definition von Vollgeschossen in dieser Gestaltungssatzung entspricht § 87 (2) „Übergangsvorschriften“ der o.g. LBauO M-V vom 18. April 2006.

## **§ 1 RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

- (1) Diese Satzung gilt für den im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umrandeten Teilbereich der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit der Summe der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 Neuendorf Pappelallee, Nr. 12 Neuendorf Bollwerk, Nr. 13 Neuendorf Pluderberg und Nr. 14 Schabernack der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee.
- (2) Diese Satzung gilt nicht für Einzelbaudenkmale.

## **§ 2 BAUKÖRPER**

- (1) Die Hauptgebäude sind als einfache geschlossene Volumen ohne Vor- und Rücksprünge zu entwickeln. In der Fassade rückspringende Gebäudeteile, Balkone, Loggien, sichtbare Drempel, Erker, Kragplatten und -arme sind unzulässig.
- (2) Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind in Ost-West-Richtung zu wählen.
- (3) Vor- und Anbauten dürfen in der Summe bis zu 20 % des Gesamtvolumens bzw. der Gesamtfläche des Hauptgebäudes betragen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht mehr als ein Geschoss besitzen.
- (5) Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- (6) Baukörper sind in die Zeilenbebauung einzufügen.

## **§ 3 FASSADEN**

- (1) Die Haupteingänge der Hauptgebäude sind an der Südfassade (traufseitig) anzuordnen. In Türen darf der Anteil der Glasflächen an der Gesamtfläche max. 40% betragen.
- (2) Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mehr als 65 %, jedoch weniger als 85 % der Gesamtfassadenfläche (sh. Anlage 2) betragen. Wintergärten sind nicht zulässig.
- (3) Fassadenöffnungen müssen als Rechtecke im Verhältnis von Höhe zu Breite von 3:4 bis

3:2 (sh.Anlage 2) ausgeführt werden. Fensterflächen mit einer größeren Breite als 75 cm sind vertikal zu gliedern. Fensteröffnungen sind nur geschossweise zulässig. Wandöffnungen und Fensteröffnungen höher als eine Geschosshöhe sind nicht zulässig. Abweichende Fensterformen sind zulässig für

- Fenster, deren Form durch die Geometrie einer Dachgaube bestimmt werden,
- Fenster in Giebfeldern bis 0,50 qm Öffnungsmaß (Rohbaumaß).

- (4) Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz auszuführen. Wandoberflächen sind nur in Weiß (Hellbezugswert >90) zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.
- (5) Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden. Der Farbton ist einheitlich zu wählen.
- (6) Für Sockelflächen ist nur Putz in schwarzem, braunem oder grauem Farbton sowie bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel zulässig.
- (7) Der Farbton von Fensterrahmen / Türen / Toren ist einheitlich zu wählen. Als Farben sind neben weiß zulässig: blau, rot, grün und braun. Bei der Verwendung von Holz ist auch die Belassung von Naturfarbe zulässig.
- (8) Balkone / Veranden -auch als separat gestellte Vorbauten- und Loggien sind unzulässig.
- (9) Außen aufgesetzte Rolllädenkästen sind nicht zulässig.

#### § 4 DÄCHER

- (1) Gebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig; der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Gebäudes erstrecken. Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muss in Ost-West-Richtung verlaufen. Die zulässige Dachneigung ist abhängig von der Art des Gebäudes:
  - Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Neigung von 40 bis 55 Grad als Walm-, Krüppelwalm oder Zeltdächer zu errichten.
  - Bei Nebengebäuden kann die Dachneigung geringer als beim Hauptgebäude ausgeführt werden, sofern die Dachneigung zwischen 35 bis 55 Grad liegt; zusätzlich zu den für Hauptgebäuden zulässigen Dachformen sind einseitig geneigte Pultdächer von 20 bis 30 Grad Dachneigung zulässig.
  - Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss darf die Traufkante (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) der Hauptfassade nicht mehr als 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Traufkante (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) der Hauptfassade nicht mehr als 4,50m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen.
  - Neubauten dürfen eine Firsthöhe von 8,10 m nicht überschreiten.
- (2) Für die Dacheindeckung sind bevorzugt die natürlichen Baustoffe Reet und Rohr zu verwenden. Daneben sind ebenfalls Dachpfannen und Dachziegel in roten Farbtönen zulässig. Glänzende Ziegel sowie Kunstreeet als Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- (3) Als Dachgauben sind nur Schleppegauben, Fledermausgauben, Trapezgauben und Ochsenaugen erlaubt. Satteldachgauben sind ausgeschlossen. Es darf auf einem Dach nur eine Art von Dachgaube ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muss aus demselben Material sein wie die Dacheindeckung des Hauptdaches. Für die stehenden Ansichtsflächen von Gauben sind als Material zulässig, sofern die Flächen nicht vollständig verglast sind:
  - Putz
  - Schiefer und Faserzement

- Holzverschalung mit vertikaler oder horizontaler Struktur.  
Farblich ist der Putz dem Hellbezugswert der Hauptfassade anzugleichen. Holzverschalungen und Windbretter sind farblich den Farbtönen der Fensterrahmen und Türen anzupassen. Zusätzlich kann für Verschalungen und Windbretter ein schwarzer Farbton gewählt werden.
- (4) Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 1,00 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 50 cm (jeweils gemessen in der Projektion der Lotrechten) sowie zu den Giebelwänden, Kehlen und Graten im Mittel einen Abstand von mind. 1,50 m und von benachbarten Gauben mind. 1,00 m einhalten. Die Vorderfassade der Gaube muss mind. 0,40m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Die Traufhöhe der Gaube darf bezogen auf ihren Fußpunkt 1,40m nicht überschreiten. Bezogen auf die Länge der jeweiligen Traufe darf die Addition der Breiten der Gauben sowie der Bauteile, die die Traufe durchbrechen, die Hälfte der Gesamtlänge Gebäudes nicht überschreiten.
  - (5) Bezogen auf die Länge der jeweiligen Traufe darf die Addition der Breiten der Dachflächenfenster 1/4 der Gesamtlänge nicht überschreiten. Auf jedes einzelne Dachflächenfenster muss beidseitig je eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite des Dachflächenfensters folgen.
  - (6) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind unzulässig.
  - (7) Für Dachüberstände gelten folgende Mindest- und Höchstmaße:
    - am Ortgang: 0,15 m bis 0,40 m
    - an der Traufe: 0,30 m bis 0,50 m, bei Reetdeckung bis 1,00 m.

## § 5 NEBENGEBÄUDE

- (1) Die Grundfläche der Nebengebäude darf pro Hauptgebäude in der Summe 10 qm nicht überschreiten.
- (2) Die Fassaden von Nebengebäuden sind auf die Gestaltung der Hauptgebäude abzustimmen. Der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche muss mehr als 60 %, jedoch weniger als 90 % der Gesamtfassadenfläche betragen.  
Die Fassaden sind in folgenden Materialien auszuführen:
  - Putz, weiß,
  - Holzverschalung, senkrecht oder waagrecht und als Farben sind zulässig: schwarz (bevorzugt), weiß, braun, rot, grün oder naturfarben.

## § 6 EINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen von Nutzgärten (Kartoffelstücken) sowie temporäre Einfriedungen für die Tierhaltung sind zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur als Einfriedungen von Hausvorgärten auf der Südseite von Hauptgebäuden zulässig. Der Vorgarten darf maximal 3,00m tief sein. Als Einfriedung ist zulässig Holzlattenzaun mit senkrecht angeordneten Latten und oberem geraden Abschluss in einer Höhe von 0,70 – 0,90 m. Die Holzlatten müssen mindestens 4 bis 8 cm breit sein und untereinander einen Abstand von 3 bis 6 cm haben. Für die farbliche Gestaltung dürfen nur die Farben blau, grün, schwarz (Helligkeitswert  $\leq 10$ ) oder weiß oder naturbelassene Materialien verwendet werden.

- (3) Einfriedungen an anderen als unter § 6 Abs. (1) und (2) beschriebenen Orten sind grundsätzlich nicht zulässig.

## § 7 SONSTIGE ANLAGEN

- (1) Die die Gebäude umgebenden Wiesenflächen sind gärtnerisch zu pflegen. Vorgärten (mit Pflanzungen von Ziergehölzen, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Zwiebelgewächsen) sind auf einer Tiefe von max. 3,00 m auf der Südseite des Haupthauses zulässig. Außer Kiefern sind Koniferen nicht zulässig.
- (2) Im Freien aufgestellte und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind auf der Nordseite der Hauptgebäude aufzustellen und mit einem Sichtschutz aus Holz (vertikale oder horizontale Struktur) bzw. Schilfrohr, mit Hecken oder mit Weidenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zu versehen.

## § 8 WERBEANLAGEN

- (1) Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 11 (a), (b) und (c) LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten. Dies gilt auch bei freistehender Aufstellung.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht:
- a) selbst leuchten,
  - b) Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken
  - c) die Gebäudekanten überschneiden,
  - d) mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sein,
  - e) an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt werden.
- (3) Angestrahlte Fassaden sind zulässig. Werbemittel können auf Fassaden aufgemalt sein oder in Form einzelner Buchstaben ohne Hintergrund auf der Fassade angebracht werden.
- (4) Akustische und bewegliche (laufende Werbeanlagen) sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Unzulässig ist auch durch Fensterscheiben nach draußen wirkende Lichtwerbung.
- (5) Die Fensterflächen der Obergeschosse dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden.
- (6) Werbeanlagen an Markisen sind unzulässig, mit Ausnahme des Firmenzeichens (Geschäftsbezeichnung).
- (7) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,50 m nicht übersteigen. Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.
- (8) Warenautomaten in Vorgärten sind nicht erlaubt. Schaukästen und Warenautomaten dürfen die Gebäudeflucht höchstens um 0,15 m überschreiten.

- (9) Werbeanlagen dürfen nur mit Einzelleuchten mit einem Gesamtlichtstrom von max. 2000 Lumen angestrahlt werden. Außenleuchten jeglicher Art müssen blendfrei angebracht sein und sind nur in warmer bis neutralweißer (bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe zulässig.

## § 9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Aufgrund § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern wird bestimmt:  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung
1. entgegen § 2 Abs. 1 Volumen von Hauptgebäuden mit Vor- und Rücksprüngen entwickelt sowie in der Fassade rückspringende Gebäudeteile, Balkone, Loggien, sichtbare Drenpel, Erker, Kragplatten und -arme ausbildet,
  2. entgegen § 2 Abs. 2 Die Firstrichtungen der Hauptgebäude nicht in Ost-West-Richtung wählt,
  3. entgegen § 2 Abs. 3 mit Vor- und Anbauten mehr als 20% der Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes überplant,
  4. entgegen § 2 Abs. 4 Nebengebäude mit mehr als einem Geschoss errichtet,
  5. entgegen § 2 Abs. 5 Staffelgeschosse errichtet,
  6. entgegen § 2 Abs. 6 Baukörper nicht in die Zeilenbebauung einfügt,
  7. entgegen § 3 Abs. 1 die Haupteingänge der Hauptgebäude nicht an der Südseite anlegt und dessen Haupteingangstür mehr als 40% Glasanteil besitzt,
  8. entgegen § 3 Abs. 2 die Fassaden nicht als Lochfassaden gestaltet und/oder Gebäude mit einem Vollgeschoss mit weniger als 65% bzw. mehr als 85% geschlossener Fassadenfläche errichtet sowie Wintergärten anbaut,
  9. entgegen § 3 Abs. 3 Fassadenöffnungen nicht als Rechtecke und/oder nicht im Verhältnis Höhe zu Breite von 3:4 bis 3:2 ausführt, Fensterflächen mit einer größeren Breite als 75cm nicht vertikal gliedert und/oder Wand- und Fensteröffnungen höher als eine Geschosshöhe und nicht geschossweise plant,
  10. entgegen § 3 Abs. 4 Fassaden von Hauptgebäuden nicht in Putz und/oder diese nicht in weißer Farbe (Hellbezugswert >90) ausführt und bei Materialmischungen unterschiedliche Farbtöne und Helligkeitswerte verwendet,
  11. entgegen § 3 Abs. 5 Gesimse, Traufkästen und Windbretter in unterschiedlichen Farbtönen wählt,
  12. entgegen § 3 Abs. 6 für Sockelflächen nicht Putz in schwarzem, braunem oder grauem Farbton verwendet und/oder Sockel im Mittel höher als 0,60m vorsieht,
  13. entgegen § 3 Abs. 7 den Farbton von Fensterrahmen, Türen und Toren nicht einheitlich wählt und/oder andere Farbtöne wählt als weiß, blau, rot, grün, braun oder naturfarben bei der Verwendung von Holz,
  14. entgegen § 3 Abs. 8 Balkone und/oder Veranden -auch separat gestellt- und/oder Loggien errichtet,
  15. entgegen § 3 Abs. 9 von außen aufgesetzte Rolläden an die Fassade anbringt,
  16. entgegen § 4 Abs. 1 Gebäude nicht mit einem geneigten Dach versieht, den First nicht über die Längsseite des Gebäudes und in Ost-West-Richtung führt,
  17. entgegen § 4 Abs. 1 S. 3 Gedankenstrich 1 Dächer von Hauptbauten nicht mit einem Walm-, Krüppelwalm- oder Zeldach und/oder nicht mit einer Neigung zwischen 40° und 55° errichtet
  18. entgegen § 4 Abs. 1 S. 3 Gedankenstrich 2 Nebengebäude nicht mit einer Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad oder einem Pulldach nicht von 20 bis 30 Grad versieht,
  19. entgegen § 4 Abs. 1 S. 3 Gedankenstrich 3 bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss die Traufkante (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) höher als 3,50m und bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen die Traufkante höher als 4,50m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens vorsieht,
  20. entgegen § 4 Abs. 1 S. 3 Gedankenstrich 4 Nebengebäude mit einer Firsthöhe

über 8,10 m errichtet,

21. entgegen § 4 Abs. 2 für die Dacheindeckung nicht die natürlichen Baustoffe Reet und Rohr bzw nicht Dachpfannen oder Dachziegel in roten Farbtönen und/oder glasierte Ziegel oder Kunstreet als Dacheindeckung verwendet,
22. entgegen § 4 Abs. 3 keine Schlepp-, Fledermaus-, Trapez- oder Ochsenaugengauben verwendet, mehr als eine Sorte von Dachgauben auf einer Dachfläche oder vom Hauptdach verschiedenes Material für die Gauben verwendet und/oder Satteldachgauben verwendet, für die Dacheindeckung der Gauben ein anderes Material verwendet als für das Hauptdach,
23. entgegen § 4 Abs. 3 S. 3 für die stehenden Ansichtsflächen der Gauben andere Materialien als Glas, Putz in Hellbezugswert, Schiefer oder Faserzement und/oder Holzverschalungen in vertikaler oder horizontaler Struktur verwendet
24. entgegen § 4 Abs. 3 S. 5 die Holzverschalungen und Windbretter farblich nicht den Farbtönen der Fenster- und Türrahmen anpasst oder entgegen § Abs. 3 S. 6 als Alternative Verschalungen und Windbretter nicht in schwarz gestaltet,
25. entgegen § 4 Abs. 4 Gauben mit einem geringeren Abstand als 1,00 m zum First, 0,50 m zur Traufe (gemessen in der Lotrechten) sowie 1,5 m zu Giebelwänden, Kehlen und Graten im Mittel und von benachbarten Gauben weniger als 1,00m einhält, die Vorderfassade mit weniger als 0,40m hinter der Vorderkante der darunter liegenden Außenwand vorsieht,
26. entgegen § 4 Abs. 5 mit der Addition der Dachflächenfensterbreiten  $\frac{1}{4}$  der Gesamtlänge der jeweiligen Traufe überschreitet und/oder zwischen zwei Dachflächenfenstern eine geringere Dachfläche als der Breite eines Dachflächenfensters vorsieht,
27. entgegen § 4 Abs. 6 das Dach mit Dacheinschnitten und Dachbalkonen versieht und Loggien in Dachgauben einbaut,
28. entgegen § 4 Abs. 7 für Dachüberstände nicht eine Spanne von 0,15m bis 0,40m am Ortgang und 0,30m bis 0,50m bzw. 0,30m bis 1,00m bei Reetdeckung vorsieht,
29. entgegen § 5 Abs. 1 die Grundfläche von Nebengebäuden pro Hauptgebäude in der Summe 10 qm überschreitet,
30. entgegen § 5 Abs. 2 die Fassaden der Nebengebäude nicht auf die Gestaltung der Hauptgebäude abstimmt, den Anteil der geschlossenen Fassadenfläche nicht zwischen 60% und 90% der Fassade des Nebengebäudes wählt und/oder die Fassaden in anderen Materialien als weißem Putz oder Holzverschalung in vertikaler oder horizontaler Struktur und diese nicht in vertikaler oder horizontaler Struktur und/oder nicht in bevorzugtem schwarz oder braunem, rotem, grünem, weißem oder naturfarbenem Farbton erstellt,
31. entgegen § 6 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 andere Flächen als Nutzgärten und Hausvorgärten sowie temporär Flächen für die Tierhaltung einfriedet,
32. entgegen § 6 Abs. 2 S. 1 Hausvorgärten auf anderen Seiten als auf der Südseite und/oder an anderen Gebäuden als Hauptgebäuden vorsieht,
33. entgegen § 6 Abs. 2 S. 2 Vorgärten mit einer größeren Tiefe als 3,00 m plant und/oder entgegen § 6 Abs. 2 S. 3 keinen Holzlattenzaun mit stehenden Latten verwendet und/oder den oberen Abschluss nicht gerade herstellt und/oder eine andere Höhe wählt als von 0,70m bis 0,90m,
34. entgegen § 6 Abs. 2 S. 4 Holzlatten mit anderen Breiten als 4 bis 8 cm und/oder nicht mit einem Abstand untereinander von 3 bis 6 cm verwendet,
35. entgegen § 6 Abs. 2 S. 5 andere Farben als blau, grün, schwarz (Helligkeitswert $\leq$ 10) oder weiß oder naturbelassene Materialien verwendet,
36. entgegen § 6 Abs. 3 an anderen als unter § 6 Abs.1 und 2 beschriebenen Orten Einfriedungen erstellt,
37. entgegen § 7 Abs. 1 die, die Gebäude umgebenden Flächen gärtnerisch nicht pflegt, Vorgärten an anderen Stellen als auf der Südseite der Hauptgebäude anlegt, Gärten von einer größeren Tiefe als 3,00 m anlegt und in Vorgärten andere Pflanzungen verwendet als Ziergehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen, Zwiebelgewächse und Kiefern,

38. entgegen § 7 Abs. 2 im Freien aufgestellte und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Flüssiggasbehälter und Behälter für die Abfallentsorgung nicht auf der Nordseite der Hauptbaukörper anordnet und/oder mit einem Sichtschutz aus vertikal oder horizontal gegliedertem Holz, Schilfrohr, mit Hecken oder mit Weidenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,80m versieht,
39. entgegen § 8 Abs. 1 S. 1 Werbeanlagen anbringt, die nicht entsprechend § 61 Nr.(1) Nr. 10 (a), (b) und (c) LBauO M-V zulässig sind,
40. entgegen § 8 Abs. 1 S. 1 Werbeanlagen an anderen Orten als der Stätte der Leistung, Warenautomaten mit Artikeln anbringt, die nicht in dem Geschäft gehandelt werden, an dem sie angebracht wurden und entgegen § 8 Abs. 1 S. 2 großflächige Werbeanlagen anbringt, die auch bei freistehender Aufstellung 1,0 qm Ansichtsfläche überschreiten,
41. entgegen § 8 Abs. 1 freistehende Werbeanlagen und Schaukästen ohne Zusammenhang mit Einfriedungen aufstellt,
42. entgegen § 8 Abs. 2 a)-e) Werbeanlagen aufbaut, anbringt oder betreibt, die selbst leuchten, Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken, die Gebäudekanten überschneiden, mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sind und/oder an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt werden,
43. entgegen § 8 Abs. 4 akustische und bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung an der Außenfassade oder an der Schaufensterscheibe anbringt, sowie auch durch die Schaufensterscheibe nach draußen wirkende Lichtwerbung installiert,
44. entgegen § 8 Abs. 5 die Fensterflächen der Obergeschosse für Werbezwecke verwendet,
45. entgegen § 8 Abs. 6 Werbeanlagen an Markisen mit Ausnahme des Firmenzeichens anbringt,
46. entgegen § 8 Abs. 7 Werbeanlagen anbringt, die winklig zum Gebäude angebracht sind und mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen oder die einseitig gemessene Ansichtsfläche von 0,50 qm überschreiten,
47. entgegen § 8 Abs. 8 Warenautomaten in Vorgärten aufstellt und mit Warenautomaten oder Schaukästen die Gebäudeflucht über 0,15 m überschreiten,
48. entgegen § 8 Abs. 9 Werbeanlagen mit Einzelleuchten mit einem Gesamtlichtstrom von mehr als 2000 Lumen angestrahlt, keine blendfreien Außenleuchten und/oder andere als warme bis neutralweiße ( bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe verwendet.

(2) Die unter § 9 (1) genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## § 10 INKRAFTTRETEN

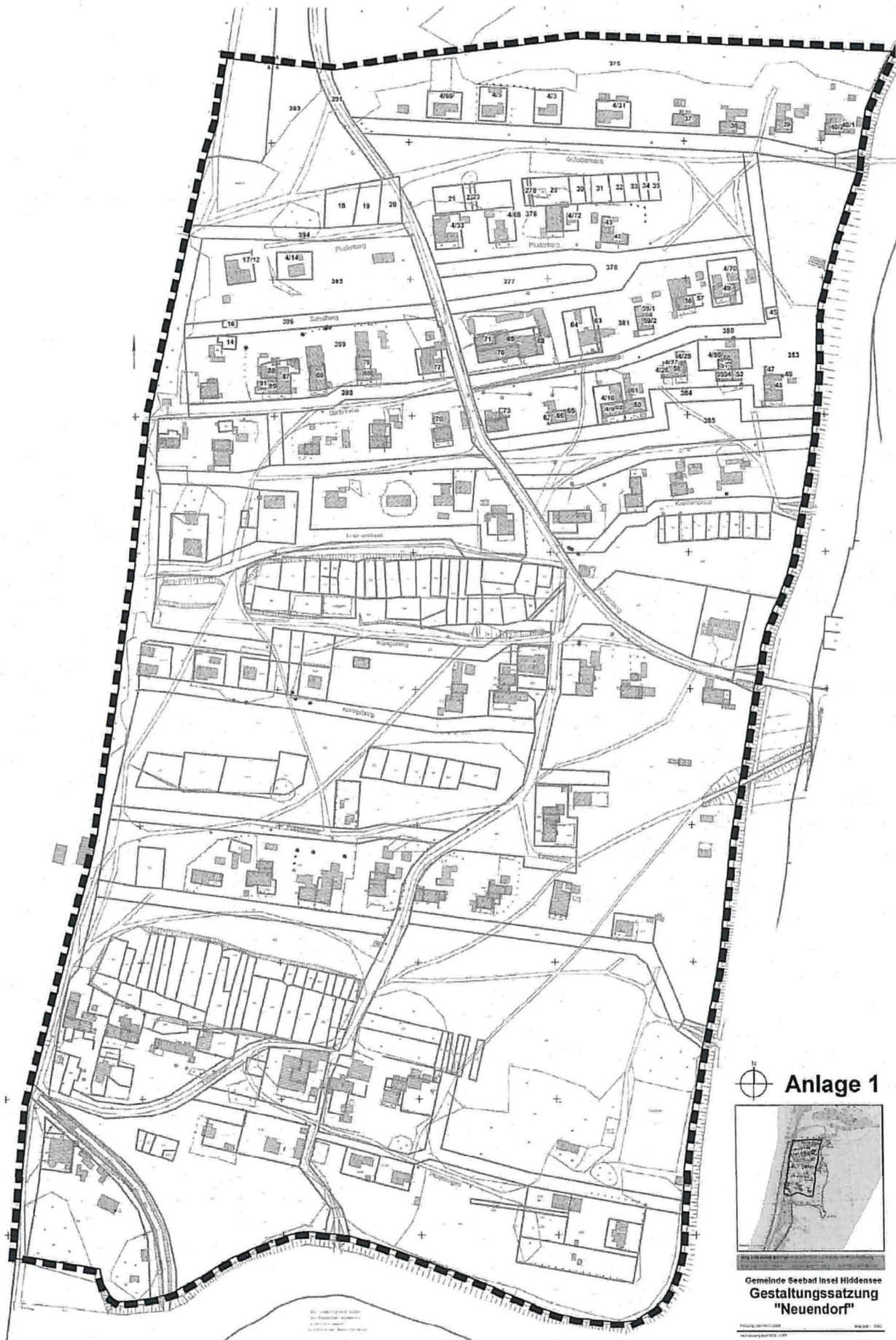
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vitte, den 15.02.2016

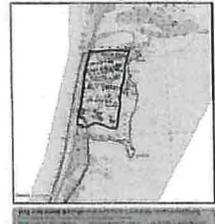
Thomas Gens  
Bürgermeister



Anlage 1  
Anlage 2




**Anlage 1**



Gemeinde Seebad Insel Hiddensee  
**Gestaltungssatzung**  
**"Neudorf"**  
PLANNING CONSULTING GMBH  
VERGLEICHENDE ARCHITEKTUR

# Anlage 2 zur Gestaltungssatzung Neuendorf

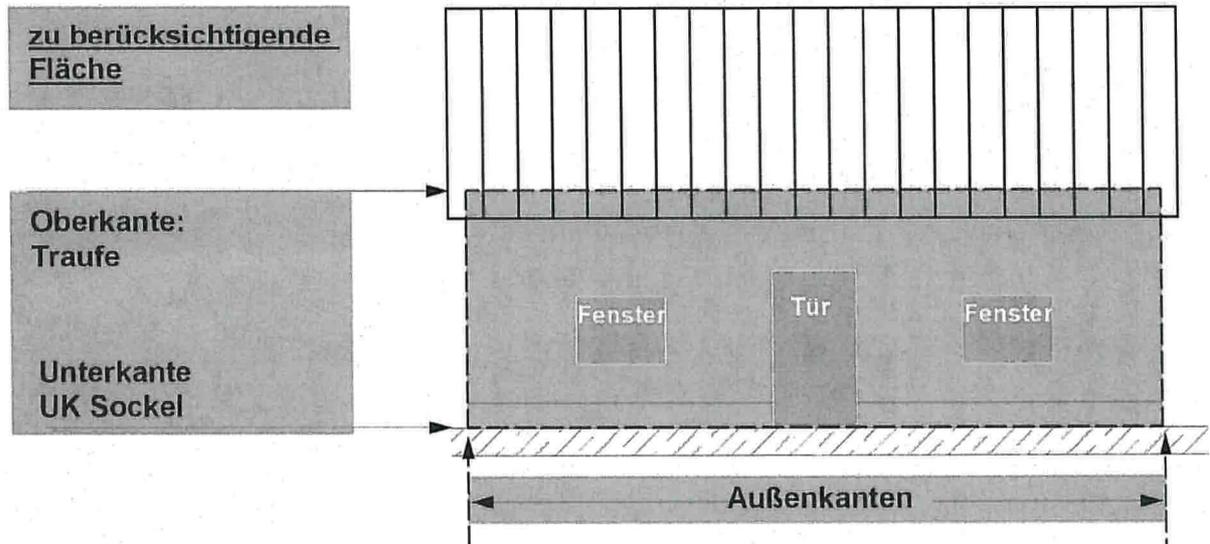
## § 3 (5) geschlossene Fassadenfläche

## § 3 (6) Fensterformate

### Beispiele

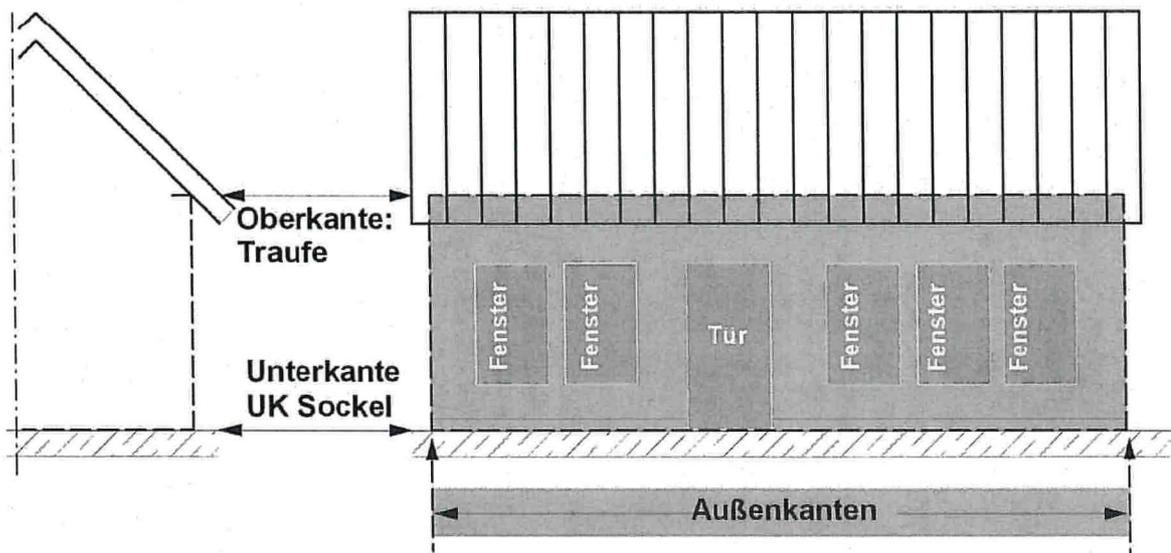
§ 3 (5) Anteil geschlossener Fassadenfläche entspricht 85 % der jeweiligen Fassadenansicht

§ 3 (6) Fensterformate im Verhältnis Höhe zu Breite 3 zu 4



§ 3 (5) Anteil geschlossener Fassadenfläche entspricht 65 % der jeweiligen Fassadenansicht

§ 3 (6) Fensterformate im Verhältnis Höhe zu Breite 3 zu 2



**uhlig raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie  
Landschaftsarchitektin  
bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt  
Raith  
Freier Stadtplaner und  
Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther  
Uhlig  
Freier Architekt und  
Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
t  
Mannheim PR 100023  
76131 Karlsruhe  
Waldhornstraße 25  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 03221 11 45 382  
Handy: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund Neuer  
Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

Gestaltungssatzung für die Ortslage Neuendorf  
der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee  
Begründung / Satzungsentwurf

## 1) Grundsätze der Planung

### 1.1) Erforderlichkeit

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee hat am 01. Februar 2006 die Aufstellung von Bebauungsplänen für Neuendorf mit der Zielsetzung beschlossen, zur Sicherung des Ortsbildes eine bestandsorientierte Bauleitplanung durchzuführen. Damit soll eine nachhaltige Entwicklung, die an bestehende Traditionen anknüpft und die die Qualitäten der Insel auch im Interesse nachfolgender Generationen langfristig sichert, angestoßen werden.

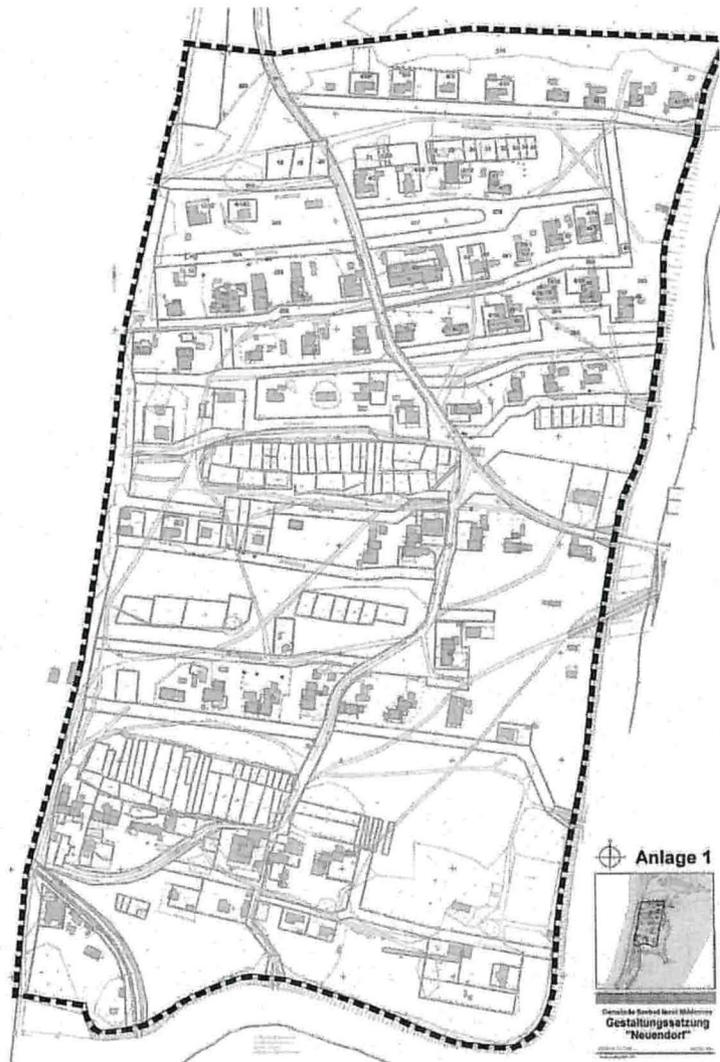
Ergänzend zur Bauleitplanung soll eine Satzung über die Ortsgestalt die Regelungsdichte der Bebauungspläne ergänzen bzw. in den Bereichen, in denen das Regelwerk des BauGB nicht greift, mit Hilfe des Ortsrechts vertiefen. Die Zielsetzung der Gestaltungssatzung ist entsprechend der Bauleitplanung eine überwiegend Bestandsorientierte. Die bestehende gestalterische Tradition des Ortes soll langfristig gesichert und behutsam weiterentwickelt werden.

Neuendorf ist die südlichste Ortslage der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee und liegt zwischen dem Schaproder Bodden und der Ostsee. Ursprünglich bestand Neuendorf aus zwei Orten, dem südlichen Plogshagen sowie dem nördlichen Neuendorf. Wirtschaftliche Grundlage des Ortes war die Fischerei und ergänzend die Landwirtschaft, heute ist es der Tourismus, von dem vor allem im Sommer der Ort lebt. Darüber hinaus wird Neuendorf als Wohnstandort genutzt.

Es besteht die Befürchtung, dass mit der zunehmenden Tourismusentwicklung und dem Infrastrukturausbau gravierende Veränderungen des Ortsbildes stattfinden können.

Insbesondere sind vor allem folgende Aspekte kritisch anzumerken:

- **Landschaftsbezug:** Die große Zahl nicht bebauter Flächen erlaubt weite Blicke in die angrenzenden Landschaftsbereiche. Der Landschaftsbezug innerhalb der Bebauung soll weiterhin präsent bleiben. Mit der Auffüllung der Baulücken, insbesondere mit Schuppen und weiteren Nebengebäuden, die dann im Laufe der Zeit zu Fremdenherbergen umfunktioniert werden treten diese Bezüge zu einem großen Teil in den Hintergrund. Der Bau des neuen Boddendeichs schneidet den ehemaligen Landschaftsbezug vollständig ab. Eine zunehmende Verbuschung, gefördert durch den Wuchs von Hecken und vereinzelt Bäumen, droht nunmehr auch innerhalb der Ortslage den denkmalgeschützten offenen Raumeindruck zum verschwinden zu bringen.
- **Funktionale Anforderungen:** Als Folge der jüngsten Änderung der wirtschaftlichen Grundlagen sind neue Nutzungsanforderungen sowohl an die Gebäude als auch an die Freiflächen entstanden: Angesichts eines zunehmenden Tourismus und dessen Flächenansprüchen droht mittelfristig die Attraktivität des Ortsbildes und damit die Anziehungskraft Neuendorfs als Wohn- und Urlaubsort verloren zu gehen.



- **Formenkanon:** Während der historische Formenkanon durch regionale und konstruktive Vorgaben geprägt und damit hinsichtlich der Vielfalt vergleichsweise begrenzt war, können zukünftige Neubauten auf das gesamte Repertoire der Bauzulieferindustrie zurückgreifen und werden sich in ihrer Ausdrucksart damit deutlich vom Bestand abheben. Beispiele hierfür können bereits in anderen Orten auf der Insel gefunden werden. Als Folge droht die stilistische, regional geprägte Einheitlichkeit der Bebauung verloren zu gehen. Dies gilt vor allem für zukünftige Ersatzbauten, zumal für zukünftige Neubauten auf das gesamte Repertoire der Bauzulieferindustrie zurückgegriffen werden kann. Ohne ordnendes Eingreifen und eindeutige Gestaltungsvorgaben wird der entstehende Stilmix mittelfristig das Gesamtbild des Ortes bis zur Unkenntlichkeit verändern.

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee reagiert als verantwortlicher Planungsträger auf diese Entwicklung und hat die Aufstellung einer Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für die Ortslage Neuendorf beschlossen.

Die Gestaltungssatzung ist nicht nur als eine Sammlung von Verboten zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als eine Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende. Sie schafft ein Bewusstsein für den Ort und erleichtert den Umgang mit einem wertvollen Kulturgut.

## **1.2) Denkmalschutz**

Denkmale sind gemäß der Definition des § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

### Baudenkmale

Die Denkmalliste des Landkreises Rügen (Stand 07.11.2007) weist in der Ortslage Neuendorf folgende Baudenkmale aus:

- Schabernack 13 Nr. 460 Wohnhaus
- Schabernack 15 Nr. 461 Wohnhaus
- Schabernack 17 Nr. 462 Wohnhaus
- Pludergarg 7 Nr. 855 Fischereischuppen "Lütt Partie"
- Königsbarg 10 Nr. 856 Fischereischuppen "Groot Partie"

Die Denkmale sind von dem Regelwerk der vorliegenden Gestaltungssatzung nicht betroffen. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

### Denkmalbereich Neuendorf

Mit Bekanntmachung am 15. März 2005 ist die Verordnung über den Denkmalbereich Neuendorf in Kraft getreten. Ziel der Unterschutzstellung des gesamten bebauten Bereichs des Ortsteils Neuendorf ist die Erhaltung des Siedlungsgrundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen.

Der geschützte historische Siedlungsgrundriss wird gemäß § 3(2) der Denkmalschutzverordnung bestimmt durch eine zeilenartige Wohnbebauung innerhalb von Wiesenflächen. Der Ort besteht aus neun Häuserzeilen, deren Firstausrichtung Ost-West ist. Die Häuser sind weiß verputzt und mit einer schwarzen Dachdeckung versehen und werden von Süden erschlossen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht befestigt, die Gebäude sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht von Gärten umgeben und nicht eingefriedet.

Das historische Erscheinungsbild wird bestimmt zum Einen durch die bauliche Anlagen. Die eingeschossigen, weiß verputzten Wohnhäuser haben Krüppelwalm- oder Satteldächer mit Rohrdeckung, dunkler oder fahlroter Hartdeckung, versehen mit untergeordneten Gauben. Fast alle Häuser sind durch Anbauten erweitert worden. Nicht als Putzbauten wurden die beiden ehemaligen Gebäude der Zuggarn- und Reusenpartien „Lütt Partie“ und „Grot Partie“

errichtet, die den Fischern als gemeinschaftliche Arbeitsstätte dienen.

Zum Anderen sind für das Erscheinungsbild die Freiflächen wichtig, zu denen die VO ausführt: Die einzelnen Häuser haben keinen eigenen Hausgarten, sondern stehen in der Wiese. Die Wiesenflächen zwischen den einzelnen Häuserzeilen waren und sind teilweise als Weideflächen für Schafe und Pferde gemeinschaftlich genutzt, ursprünglich dienten die Flächen auch als Trockenplätze für die Fischernetze. Es gibt wenig Bäume und Sträucher und kaum Hausgärten.

Die Beziehungen zwischen den Häusern werden durch Trampelpfade hergestellt.

Die unbebauten Wiesen- und Weideflächen zwischen den Häuserreihen mit den unregelmäßig verlaufenden, unbefestigten Wegen machen die Einzigartigkeit Neuendorfs aus und sind deshalb zu erhalten. Hausgärten, Einfriedungen, Bäume, Sträucher und Blumenbeete gehören nicht zum Schutzgegenstand der Denkmalschutzverordnung.

### **1.3) Baugestalterische Zielsetzung / Leitbild**

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee möchte mit der Gestaltungssatzung die atmosphärischen und baulichen Qualitäten in Neuendorf langfristig sichern. Die Gestaltungssatzung enthält deshalb sowohl Regelungen für die Gestaltung von neuen Gebäuden und deren Freiflächen als auch für Umbau- und Veränderungsmaßnahmen auf bereits bebauten Grundstücken. Im Sinne des Denkmalschutzes soll ein vertiefender Gestaltungskanon die Unterschutzstellung der Ortslage architektonisch-gestalterisch absichern.

Auf der Basis eines Leitbildes werden Kriterien in die Gestaltungssatzung Neuendorf als bindend aufgenommen. Grundlage der Leitbildentwicklung sind das über lange Jahre entstandene Ortsbild, die vorhandenen Nutzungen sowie die zukünftigen Erwartungen an den Ort. Wesentliche Basis der Leitbildentwicklung sind die in der Denkmalschutzverordnung für Neuendorf formulierten Kriterien für die Unterschutzstellung.

Der historische Siedlungsgrundriss und das historische Erscheinungsbild wird durch neun zeilenartige Wohnbebauungen innerhalb einer Wiesenfläche bestimmt. Die eingeschossigen, weiß verputzten Wohnhäuser haben Krüppelwalm- oder Satteldächer mit Rohrdeckung, dunkler oder fahlroter Hartdeckung, versehen mit untergeordneten Gauben. Fast alle Häuser sind durch Anbauten erweitert worden und dienen heute der Wohn- und touristischen Nutzung. Als Backsteinbauten wurden hingegen die Gebäude der Zug- und Reusenpartien errichtet. Die Beziehungen zwischen den einzelnen Häusern werden über Trampelpfade hergestellt. Auf ihren Südseiten haben einzelne Häuser Hausgärten, es gibt wenig Bäume und Sträucher. Der homogene Gesamteindruck ist der einer ländlichen und ruhigen Siedlungslage.

Mit der Gestaltungssatzung soll dieser Gesamteindruck langfristig gesichert bzw. auf mittlere Sicht wieder hergestellt werden, der mit der Denkmalschutzverordnung unter Schutz gestellt wurde.

Dabei wird die Gestaltungssatzung nicht nur als gesetzliches Mittel zur Durchsetzung von Gestaltungsnormen verstanden, sie soll auch als Anregung dienen, mit der Gestaltung privater Gebäude einen Beitrag zur abgestimmten Gestaltung des eigenen Ortsbildes beizutragen. Die Satzung schlägt eine Auswahl an bereits verwendeten Materialien, bestehenden Gebäudevolumen, Dachformen usw. vor, um so einer zukünftig ausufernden architektonischen Leistungsschau was Materialwahl, Gebäudeform und Gartengestaltung anbelangt zuvorzukommen. Auf Grund des besonderen kulturellen Erbes und des außergewöhnlichen schützenswerten Gesamteindrucks von Neuendorf ist im Wesentlichen eine Konzentration auf die verwendeten gestalterischen Mittel dringend geboten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass gewisse vorhandene Gestaltungselemente auf Grund ihrer sehr individuellen Lösung und dem damit verbundenen Herstellungsaufwand nicht in die Satzung aufgenommen werden können. Trotzdem sollen sie als nennenswerte Lösungen in der Begründung dargestellt werden. Somit liegt der Satzung die Absicht zu Grunde soviel zu regeln wie nötig und so wenig zu regeln wie möglich.

## **2) Ortsbildanalyse Neuendorf**

### **2.1) Lage in der Landschaft**

Neuendorf liegt im Südteil der Insel Hiddensee, das sich dem Norden als lang gestrecktes, aus holozänen Ablagerungen gebildetes Flachland anschließt. Die Breite des Flachlandes im Bereich Neuendorf liegt bei ca. 600m.

Die ersten technischen Küstenschutzmaßnahmen erfolgten auf Hiddensee um das Jahr 1850. Zeitlich lassen sich die Maßnahmen für Neuendorf in drei Etappen zusammenfassen. Seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden vor allem Dämme, Wälle und Buhnen im südlichen Teil des Flachlandes gebaut. In der zweiten Phase von 1914 bis in die 1940er Jahre erfolgte die Fortsetzung des Buhnenbaus in südlicher Richtung. Nach 1945 stand in der dritten Etappe die Sicherung der Ortslage Neuendorf durch boddenseitige Deiche im Mittelpunkt. Auf dem Hiddenseer Flachland begann die Aufforstung von Küstenschutzstreifen in den ersten zwei Dekaden des 20. Jahrhunderts. Entlang der Westküste wurde von der Höhe des Hassen-Ortes im Norden bis zum Beginn des Neugellens im Süden ein Schutzwald mit einer Gesamtlänge von ca. 6 km und einer Breite von ca. 50 m gepflanzt. Nur innerhalb der Ortslage Neuendorf gab es eine Unterbrechung. Weitere Aufforstungen mit Kiefern wurden in den 1960ern vorgenommen.

Der Hochwasserschutz der Ortslage wurde in den letzten Jahren durch Ausbau der boddenseitigen Deiche auf der Basis eines Bemessungshochwassers bis 2,50 m über HN gewährleistet. Durch die teilweise bis zu 3,30 m hohen Deiche wurde jedoch die landschaftliche Einbindung Neuendorfs empfindlich gestört. Das historische Verhältnis von Ortslage zu Landschaft, von Landschaftserfahrung zu ökonomischen Erwerbsraum, den Gewässern, wurde strikt gekappt.

### **2.2.) Siedlungsentwicklung**

Hiddensee, seit der Steinzeit kontinuierlich besiedelt, war in früheren Jahrhunderten eine von Fischfang und Landwirtschaft geprägte Insel. Sie war im ausgehenden Mittelalter Eigentum (samt Leibeigener Bevölkerung) des Klosters Neuenkamp (heutiges Franzburg) und wechselte in den folgenden Jahrhunderten oftmals den Besitzer. Zur Zeit der Bauernbefreiung war sie Eigentum des Klosters in Stralsund. Der bis heute prägende Siedlungseinschnitt lässt sich in die so genannte Klosterzeit (1296-1536) datieren, in der spätestens die heutige Siedlungsstruktur festgelegt wurde. Selbst die Wegestrukturen zwischen den Ortslagen stammen in wesentlichen Teilen aus dieser Zeit. Ursprünglich bestand Neuendorf aus den zwei Siedlungen Plogshagen im Süden und Neuendorf im Norden, die im Laufe der Jahre unter dem Namen Neuendorf zu einem Ort zusammenwuchsen.

Mit der Bodenreform von 1854 bis 1864 wurden die Eigentumsverhältnisse auf der Insel neu geordnet. In Neuendorf wurden die Parzellen so zugeschnitten, dass lediglich die Grundfläche der Häuser auf privatem Grund standen, während die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen mit Ausnahme der so genannten Kartoffelstücken (kleine Gärten zur Selbstversorgung) Klostereigentum blieben und als gemeinschaftliche Grünfläche genutzt wurden.

Die Bebauung der Orte auf Hiddensee war früher geprägt durch einfache Bauernhäuser und Fischerkaten, von denen sich kaum Beispiele erhalten haben. Erkennbar ist die land- und fischereiwirtschaftliche Vergangenheit am besten noch im Ort Neuendorf, mit Gebäuden (Hofstellen) aufgereiht auf den topographisch leicht erhabenen Strandwällen. In Neuendorf konnte durch Auflagen des Denkmalschutzes die neue Bebauung bislang unauffällig in das historische Erbe integriert werden.

### **2.3) Ortsgrundriss und Parzellenstruktur**

#### **2.2.1) Innere Gliederung**

Die Bebauung ist entlang minimaler topographischer Erhöhungen in von Westen nach Osten ausgerichteten Reihen mit weiten offenen Zwischenräumen entstanden. Die ursprünglichen Bauten wurden im Laufe der Jahre weiter ergänzt, so dass heute in vielen Fällen Gebäudegruppen kleinere Bebauungseinheiten bilden. Die komprimierte Bauweise ist Verdienst einer jahrzehntelangen strengen Handhabung der Vorgaben des Denkmalstatus,

mit dem die gesamte Ortslage auf Grund der einzigartigen städtebaulichen Struktur im Sinne eines Ensembleschutzes belegt ist.

Bedingt durch die geringe Höhenlage (ab 0,60m ü. HN) ist die Ortslage Neuendorf vollständig überflutungsgefährdet und wird mit einem Deich boddenseitig gegen Hochwasser geschützt. Der Deich grenzt die Ortslage auf eine unnatürliche und unorganische Weise von der Landschaft ab (Verlust visueller Beziehung), was gerade angesichts der besonderen städtebaulichen Struktur von Neuendorf empfindlich störend wirkt.

#### 2.2.2) Orientierung und Straßen

Die zentrale Nord-Süderschließung verläuft in einem Bogen von Nordwesten bis in die östliche Mitte des Ortsrandes zum Hafen. Die Erschließung der südwestlichen Ortslage zweigt auf der Höhe des Hafens von dem zentralen Weg ab. Die privaten (Wohn-)Gebäude werden ohne festgelegte Wege über die Rasenflächen erschlossen.

#### 2.2.3) Parzellen und Stellung der Gebäude

Die Parzellenstruktur der Ortslage ist gekennzeichnet durch die Lage einzelner Parzellenrechtecke innerhalb einer großen als Gemeinschaftsfläche genutzten Parzelle. In den meisten Fällen sind diese Privatparzellen in ihrer Größe und Geometrie an der Bebauung orientiert. Um an die Privatgrundstücke herantreten zu können, muss immer eine Fläche überquert werden, die im Rahmen einer Zuordnungsvereinbarung derzeit zur Hälfte der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee und der Hansestadt Stralsund zugeteilt sind.

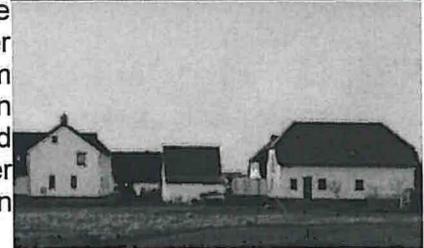
### Baukörper

Die Baukörper sind ohne wesentliche Vor- oder Rücksprünge moduliert. In den meisten Fällen sind sie eingeschossig. Die Hauptgebäude sind in Ost-West-Richtung orientiert.



### Fassaden

Die Fassaden sind in weißem Putz gehalten. Die Fenster und Türen sind nach keinem erkennbaren Muster in der Fassade verteilt. Lediglich der Haupteingang liegt oftmals in der Mitte der Hauptfassade. Die Fenster sind überwiegend in stehendem Format ausgeführt. Bei einigen mit Schilfrohr gedeckten Gebäuden, deren Traufkante sehr tief heruntergezogen ist, sind liegende Fensterformate zu finden. Die innere Gliederung dieser Fenster führt dann wieder zu stehenden Formaten. Wintergärten sind traditionell untypisch für das Baugeschehen auf der Insel.



### Dächer

In Neuendorf herrscht das geneigte Dach vor. Die Dacheindeckungen bestehen in der Regel aus Reet oder dunklen Pfannen. Bei Nebengebäuden wird gelegentlich auch dunkle Pappe verwendet. Die Gauben sind dem Hauptdach untergeordnet, bestehen aus dem selben Material wie das Hauptdach und werden als Schleppegauben, Fledermausgauben, Trapezgauben oder Ochsenaugen ausgeführt.



### Nebengebäude

Nebengebäude sind in Materialwahl und Dachneigung oftmals dem Hauptgebäude angeglichen. In manchen Fällen werden Holzverschalungen als Material verwendet. Diese sind auch farblich vom Hauptgebäude abgesetzt. Die Firstrichtungen der Nebengebäude können von denen der Hauptgebäude abweichen.



### Einfriedungen

In weiten Teilen der Ortslage gibt es freie Grünflächen, über die die Gebäude erschlossen werden. Festgelegte Wege fehlen weitgehend. Vorgärten für die Gebäude liegen im Süden und werden ortstypisch von Hecken oder Holzzäunen gesäumt.



### Sonstige Anlagenteile

Die die Gebäude umgebenden Flächen sind gärtnerisch gepflegt.



### Mängelliste

Bei wenigen Gebäuden wird bereits mit der Tradition der schlichten Baukörper gebrochen. Balkone und Erker werden an den Hauptbaukörper angesetzt. Auf Grund der ländlich und konstruktiv einfachen und den extremen Wetterverhältnissen ausgesetzten Bautradition, haben sich auf Hiddensee schlichte und einfache Gebäudekubaturen vor allem jenseits des Ortszentrums durchgesetzt. Verspringende Gebäudeformen wirken, dort wo sie nicht durch landwirtschaftliche Nutzung oder topographisch bedingt sind, eher willkürlich und nicht der regionalen Architektur angepasst.

Bei wenigen Hauptbaukörpern wurde von der traditionell weißen Farbgebung (bis auf die Parteschuppen) abgewichen und ein kräftiger farbiger Anstrich gewählt. Insbesondere in einer Bebauungsstruktur, die weithin vom öffentlich Raum sichtbar ist und die durch ihr homogenes Erscheinungsbild geprägt ist, fallen farbliche Abweichungen besonders stark ins Auge.

Die Materialwahl der Dacheindeckungen wird zunehmend umfangreicher. Mittlerweile finden auch Pfannendeckungen mit einem kräftigen roten Farbton sowie einem hohen Hellbezugswert Verwendung. Diese Dacheindeckungen fallen im Gesamtbild auf. Gelegentlich sind 2-geschossige Gebäude vorzufinden, deren Traufe über 3,50 Meter liegt. Die daraus resultierende flache Dachneigung fällt im Gesamtbild unangenehm auf.

An manchen Gebäuden sind in den letzten Jahren Einfriedungen entstanden, die den Gesamteindruck der Ortslage nicht nur empfindlich stören, sondern auch nicht der Denkmalschutzverordnung über die Ortslage Neuendorf entsprechen..

Hiddensee, September 2009