

# Satzung der Gemeinde Niepars

## zum Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Martensdorf i.d.Fassung der 1. Änderung

Planzeichnung Teil A

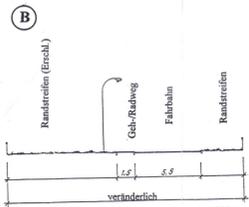
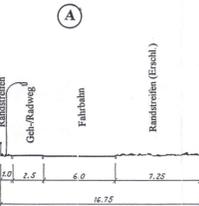
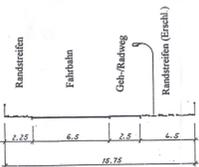
Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVBl. Meckl.-Vorp. S. 468/512), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.03.1992 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Martensdorf südlicher der Bundesstraße 105 Stralsund-Kontze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

### REGELPROFILE

für den Straßenbau auf der Grundlage der Richtlinie für den Neubau von Straßen (RAST)

M 1 : 200

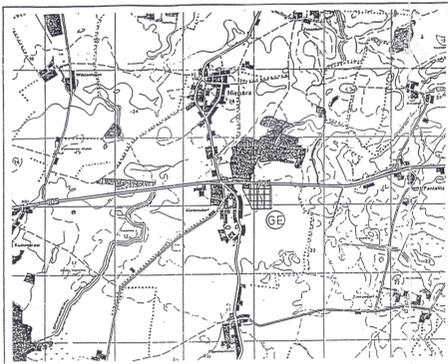
### ZUFAHRTSSTRASSE



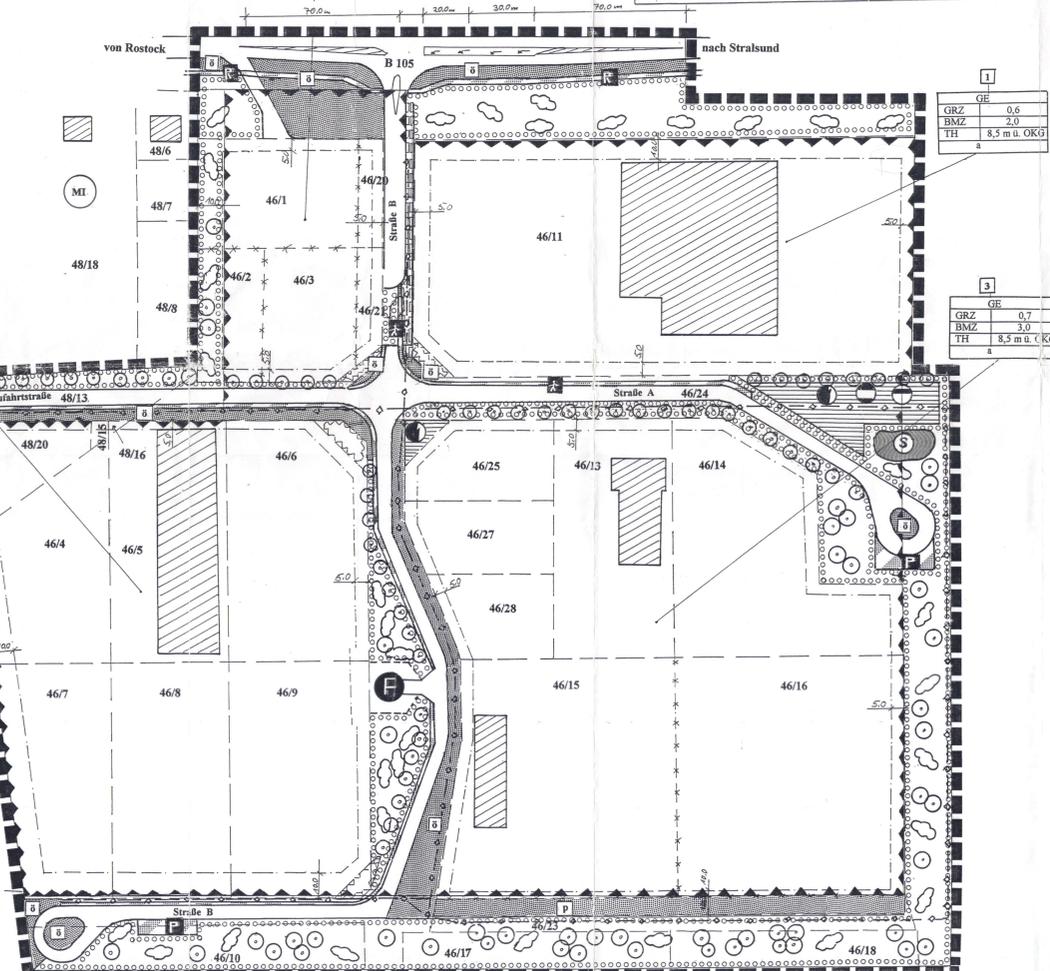
Maßstab 1 : 1000

GE	0,8
GRZ	2,5
BMZ	2,5
TH	8,5 m ü. OKG

M 1 : 25000



Übersichtsplan



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung von Baulandplänen und die Darstellung des Platinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 51).

### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB) Par. 1 Abs. 11 Baunutzungsverordnung - BaunVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)
    - 1.1.3. Gewerbegebiete (Par. 8 BauNVO) **GE**
  - Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, Par. 16 BauNVO)
    - 2.3. Baumassenzahl **BMZ**
    - 2.5. Grundflächenmaß als Höchstmaß **GRZ**
    - 2.8. Höhe der baulichen Anlagen Traufhöhe in u. Gelände **TH**
  - Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1. abweichende Bauweise **a**
  - Baugrenze **a**
  - Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Radweg
  - Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Entsorgungsanlagen, für die Verwertung o. Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für die Ablagerungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Elektrizität **E**
    - Gas **G**
    - Abwasser **A**
  - Haarwasser- und Abwasserleitungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch
    - Art der Leitungen: Schutzrohrsanierung, Regenwasserleitung, Trinkwasserleitung, Elektrokanal, Postkabel
  - Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Zweckbestimmung: öffentlich **O**
    - privat **P**
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - 10.1. Wasserflächen **W**
    - Zweckbestimmung: Soll **S**
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
      - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
        - Anpflanzen: Bäume **B**
        - Sträucher **S**
      - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
      - 13.2.3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
      - 13.3. Grenze des ehemaligen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **G**
      - Grenze des ehemaligen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **G**
      - 13.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsleitungen zu belastende Flächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - 15. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des ehemaligen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
    - Grenze des ehemaligen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 15.15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsleitungen zu belastende Flächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
    - gemessene Grundstücksgrenze **L**
    - wegfallende Grundstücksgrenze **L**
    - Flurstücknummer **467**
    - Feuerschächel **F**
    - Gebäudebestand **G**
    - Darstellung der den Geltungsbereich umgebenden Nutzungsart **WA**, **WA**, **WA**
    - Nutzungsachablone **WA**, **WA**

### Text - Teil B

#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Für das Bebauungsplangebiet sind Gewerbegebiete Par. 8 BauNVO nach Par. 8 Abs. 3, Ziffer 2 und 3, BaunVO ausnahmsweise zulässig.
- Nach Par. 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, in Verbindung mit Par. 9 Abs. 1 Ziffer 9 und 24 BauGB, werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:
  - Im GE-Gebiet 2 ist ausnahmsweise zulässig Einzelhandelsbetrieb des täglichen Bedarfs mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Weitere Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sind ausgeschlossen.
  - In weiteren GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung Par. 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB Par. 16-21 BauNVO
- Bezugspunkthöhe für die Traufhöhe ist die Oberfläche fertiges Gelände.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Par. 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB Par. 22 Abs. 4 und Par. 23 Abs. 3 BauNVO
- Für alle Gewerbeflächen ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude über 30 m Länge sind zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise nach Par. 22 Abs. 2 BauNVO.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Gebäude und Gebäudeanteile dürfen diese nicht überschreiten.
- Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen Par. 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- Für jedes Grundstück im Gewerbegebiet ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 6 m zulässig.
- Für die Tankstelle im Baufeld 4 ist eine zweite Zufahrt zulässig.
- Grünflächen, Geh- und Radwege dürfen für die Grundstückszufuhren unterbrochen werden.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen Par. 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB
- Im Gewerbegebiet sind gem. § 14 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> in dB(A) als Höchstgrenzen festgesetzt.
  - 5.2. Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (L<sub>WA</sub>) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
  - 5.3. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist für die zu errichtende gewerbliche Anlage der Nachweis zu führen, daß die zuvor genannten, flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.
  - 5.4. Aus Lärmerschutzzwecken ist für die Zufahrtstraße von der L 21 im Bereich der angrenzenden Wohn- und Mischgenossenschaft eine Geschwindigkeitbegrenzung von 30 km/h auszuschildern und die Straße ist konstruktiv mit Straßenarmaturen (Aufpflasterung oder vergleichbare Lösung) nachzurüsten.
- Festsetzungen zur Grünordnung Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
- Für die in der Planzeichnung Teil A graphisch dargestellten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für das Anlegen der Grünflächen im öffentlichen Raum sind die Grünordnungspläne enthaltenen Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise bindend.
- Für die Einfriedung der Grundstücksgrenzen und die Grüngestaltung der Außenanlagen auf den Grundstücken sind die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Grün- und Pflanzbindungen einzuhalten.
- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (mindestens 20 %) sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauernd zu erhalten.
- Entlang der Erschließungsstraßen ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, alle 10 m ein einheimischer Laubb Baum zu pflanzen. Dabei sind die Pflanzliste und die Pflegehinweise des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.
- Baugestalterische Festsetzungen Par. 9 Abs. 4 BauGB Par. 86 BauO
- Großflächige Fassadenteile sind durch konstruktive und farblich-gestalterische Maßnahmen zu gliedern und aufzuwerten.
- Hinweise
- 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erteilt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanleitung einzuladen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.02.91 bis 21.03.91 erfolgt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB benachrichtigt worden.
  - 1. Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern am 22.02.1991
  - 2. Wirtschaftsministerium am 22.02.1991
  - 3. Amt für Regionalplanung am 22.02.1991
  - 4. Kreisverwaltung, Regionalplanung am 22.02.1991Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.91 durchgeführt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.02.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang bekannt gemacht worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.02.91 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagertägigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1 : 25000 vorliegt. Regelmäßige Kontrollen sind abgelehnt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister  
Lr. des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91, erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang bekannt gemacht worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.91 genehmigt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.02.91 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.91 bestätigt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 22.02.91 in Kraft getreten.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.03.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 03.03.92 bis 25.03.92 erfolgt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.91 durchgeführt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

17. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

18. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.91 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

19. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 während folgender Zeiten (i. u. ser. Dienszeiten) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, für den 1. Entwurf in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

20. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

21. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91, erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang bekannt gemacht worden.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

22. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.91 von der Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss genehmigt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

23. Die Genehmigung der geänderten Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.91 genehmigt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

24. Die geänderte Bebauungsplanung wird hiermit ausgeteilt.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

25. Die Erteilung der Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.91 in der Zeit vom 22.02.91 bis zum 22.03.91 durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.02.91 in Kraft getreten.  
Niepars, 26.06.1992  
Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

Gemeinde Niepars  
Kreis Nordvorpommern Land : Mecklenburg Vorpommern

Bebauungsplan Nr.1  
Gewerbegebiet Martensdorf

1. Änderung  
Niepars, den 04.01.99  
Dr. Kaufhold  
Bürgermeister

Aufgestellt: Dipl.-Ing. Ingrid Barbutzki, Selbstber. Ingenieurin  
Büro : An der Wolke 8, Huskorf  
18059 Polchow