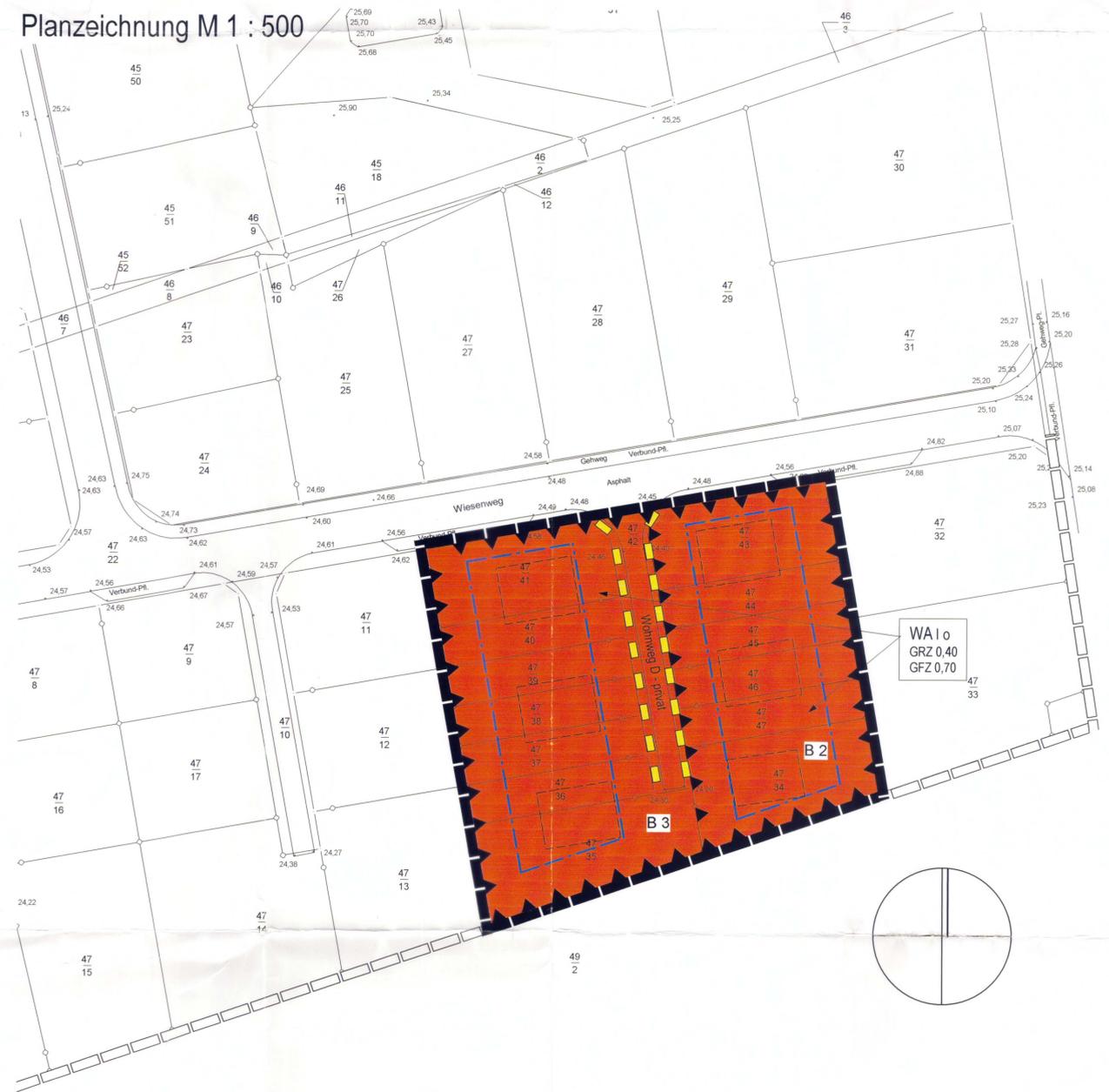


# Satzung der Gemeinde Niepars über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Wohngebiet westlich der Gartenstraße)



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe Punkt IV "Festsetzungen Schallimmissionen" im B-Plan Nr. 2
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Nummer des Flurstückes
- Bezeichnung des Baufeldes
- Höhenzahl
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung

Präambel:  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 23.10.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für ein Teilgebiet im Süden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars zwischen dem Wiesenweg im Norden, der Grenze zu den Flurstücken 47/32 und 47/33 der Flur 10, Gemarkung Niepars im Osten, der Grenze zum Flurstück 49/2 im Süden sowie den Flurstücken 47/11 bis 47/13 der Flur 10, Gemarkung Niepars im Westen, bestehend aus der Planzeichnung, erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom ~~10.11.03~~ zum ~~08.07.03~~ 08.07.03  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~14.07.03~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am ~~19.11.02~~ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom ~~26.01.03~~ bis zum ~~26.02.03~~ während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 9.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom ~~26.02.03~~ bis zum ~~28.02.03~~ 28.02.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 05.08.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Stralsund, den 05.11.2003 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~09.10.03~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, wurde von der Gemeindevertretung am ~~09.10.03~~ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~09.10.03~~ gebilligt.  
Niepars, den 13.11.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom ~~23.07.04~~ mit Maßgaben und Auflagen erteilt.  
Niepars, den 23.07.2004 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~23.07.04~~ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom ~~23.07.04~~ bestätigt.  
Niepars, den 23.07.2004 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.  
Niepars, den 23.07.2004 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 26.01.2004 bis zum 10.02.2004 durch Aushang ortsüblich 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 (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.02.2004 in Kraft getreten.  
Niepars, den 23.07.2004 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

## Nachrichtliche Übernahmen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende

- Auflagen zu beachten:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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 sind hierfür 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.
  - 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

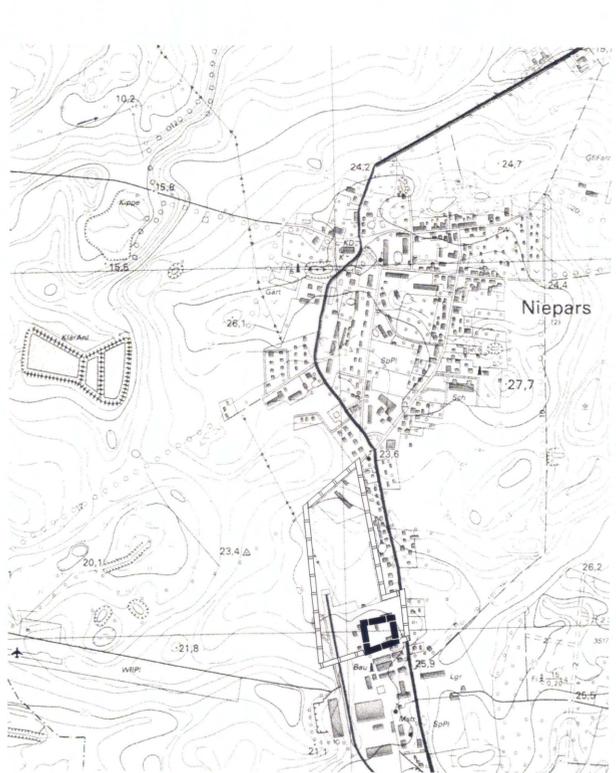
(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind einzuhalten.

## Hinweise

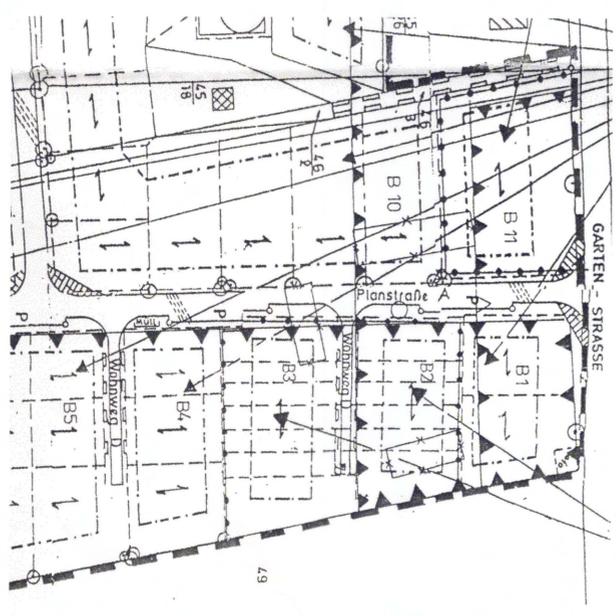
(1) Die vorliegende Änderungsplanung gilt nur für die teilweise Änderung der Baugrenzen sowie die festgesetzte Hauptfrüchtigung für Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 gelten weiterhin und werden nur zum Teil der Übersicht halber hier mit dargestellt.

(2) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund vom 05.08.1998. Als Grundlage dient das Katasterzahlenwerk und die topographische Feldaufnahme.

## Übersichtsplan M 1 : 10.000



## Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 (M 1 : 1.000)



planung: blanck./stralsund  
architektur stadplanung landspflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com

09.10.2003

## Satzung der Gemeinde Niepars über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für ein Teilgebiet im Süden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars zwischen dem Wiesenweg im Norden, der Grenze zu den Flurstücken 47/32 und 47/33 der Flur 10, Gemarkung Niepars im Osten, der Grenze zum Flurstück 49/2 im Süden sowie den Flurstücken 47/11 bis 47/13 der Flur 10