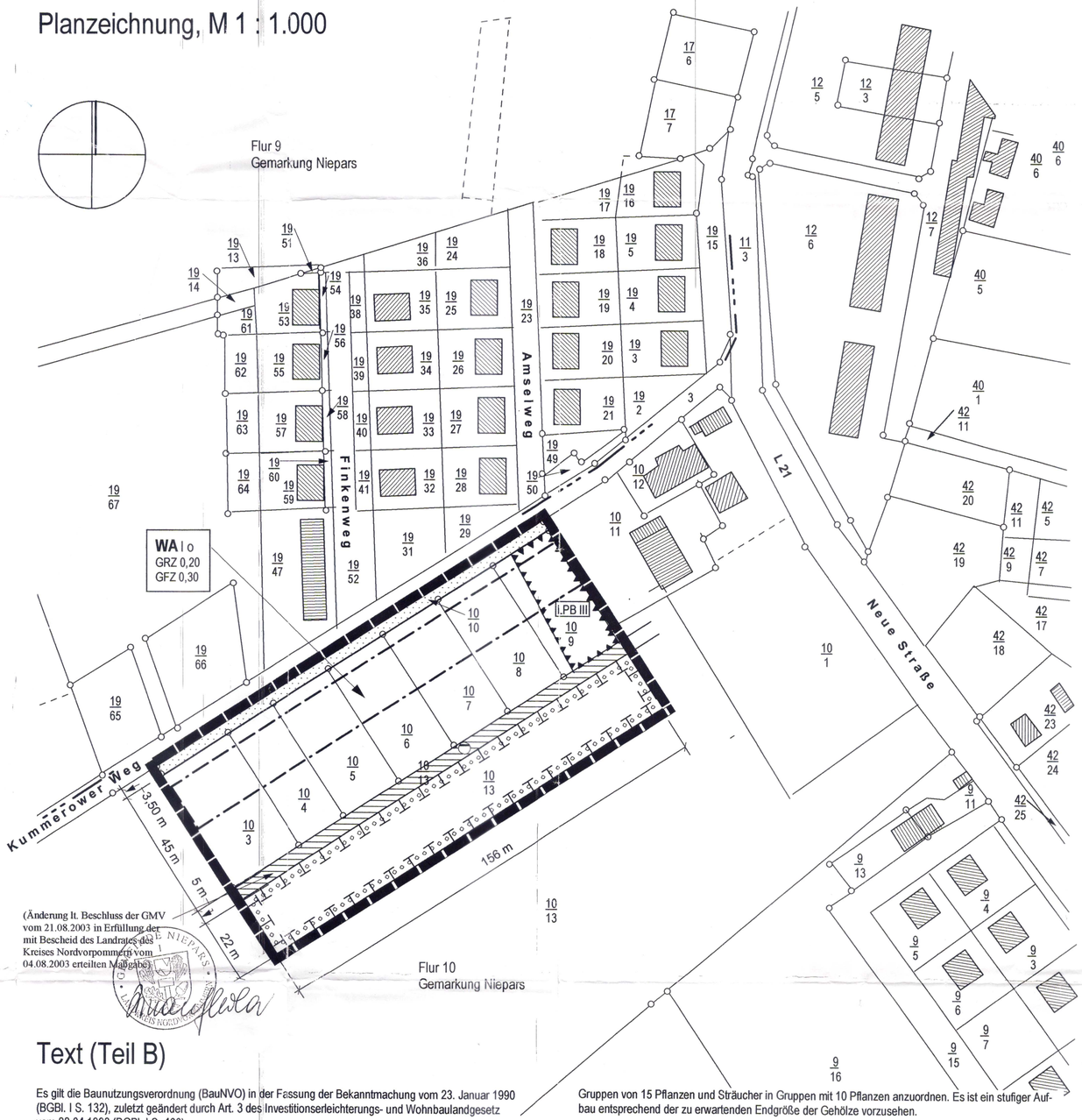
Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 6 (Kummerower Weg in Niepars)

Planzeichnung, M 1 : 1.000



(Änderung lt. Beschluss der GMV vom 21.08.2003 in Erfüllung der mit Bescheid des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 04.08.2003 erteilten Maßgabe)

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB) (Änderung lt. Beschluss der GMV vom 21.08.2003 in Erfüllung der mit Bescheid des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 04.08.2003 erteilten Maßgabe)

(1) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. so sparsam zu versiegeln, dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Mulde mit einer Sohlentiefe von mindestens 1 Meter unter dem anstehenden Gelände auszubilden, in das das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 Nr. 5.3 die in der Tabelle 8 zur DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf einer Länge von 156 m eine 22 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind folgende Gehölzarten mit dem jeweils angegebenen Anteil als leichte Sträucher in einer Höhe von 80/100 cm zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn) - 3% -, Carpinus betulus (Hainbuche) - 3 % -, Cornus mas (Kornelkirsche) - 3% -, Cornus sanguinea (Hartriegel) - 4% -, Corylus avellana (Haselnuß) 10% -, Crataegus monogyna-laevigata (Weißdorn) - 10%-, Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) - 2% -, Prunus avium (Vogelkirsche) - 6% -, Prunus padus (Traubenkirsche) - 6% -, Prunus spinosa (Schlehe) - 10% -, Rosa canina (Hundsrose) - 10% -, Salix caprea (Salweide) - 4% -, Sambucus nigra (Holunder) - 4% -, Viburnum opulus (Schneeball) - 6% -, Pyrus pyraster (Wildbirne) - 6% -, Malus sylvestris (Wildapfel) - 6% -, Rubus fructicosus (Brombeere) - 2% -. Bäume sind in Gruppen von 15 Pflanzen und Sträucher in Gruppen mit 10 Pflanzen anzuordnen. Es ist ein stufiger Aufbau entsprechend der zu erwartenden Endgröße der Gehölze vorzusehen.

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. Vorgesehener Umgang mit Heizöl ist gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.

Hinweise

Als Plangrundlage diente die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern in Stralsund im Maßstab 1:2.000 mit Stand vom 04.12.2002. Katastergrenzen und Gebäudebestand wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt. Regreßansprüche werden nicht übernommen.

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege 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

Planzeichenerklärung

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 als Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (Änderung lt. Beschluss der GMV vom 21.08.2003 in Erfüllung der mit Bescheid des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 04.08.2003 erteilten Maßgabe)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)

LPB III — Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

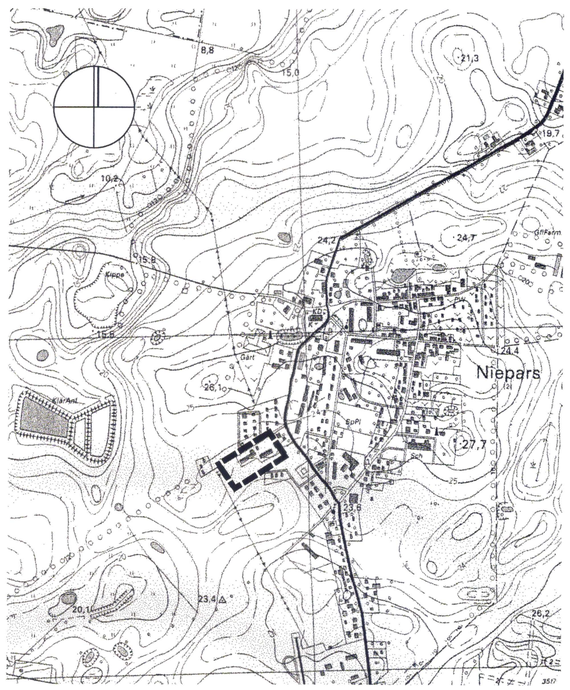
vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

42/18 — Nummer des Flurstücks

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Übersichtsplan M 1 : 10.000



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), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 15.05.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nord-vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für den südlichen Teil des Kummerower Weges in Niepars zwischen dem Kummerower Weg im Norden, der vorhandenen Bebauung an der Neuen Straße (Landesstraße 21) im Osten, einer Linie in ca. 70 m Abstand zur derzeitigen Grenze des Kummerower Weges im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 10/3 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 20.11.2002 bis zum 06.12.2002.

Niepars, den 29.08.03 (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 (LPlG) beteiligt worden.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2002 und vom 10.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2002 den Entwurf und am 06.03.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 27.11.2002 bis zum 30.12.2002 bzw. vom 26.03.2003 bis zum 26.04.2003 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 27.11.2002 bis zum 30.12.2002 bzw. vom 10.03.2003 bis zum 25.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 04.12.2002 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. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 27.05.2003 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.2003 und am 15.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 23.01.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.01.2003 gebilligt. Nach Aufhebung der Satzung (Beschluss vom 06.03.2003) wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.05.2003 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2003 gebilligt.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 04.08.2003 mit einer Maßgabe erteilt.

Niepars, den 29.08.03 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.08.2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom Az: bestätigt.

Niepars, den 10.09.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Niepars, den 10.09.03 (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 11.09.03 bis zum 06.10.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.10.03 in Kraft getreten.

Niepars, den 07.10.2003 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

21.08.2003

Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 6

für den südlichen Teil des Kummerower Weges in Niepars zwischen dem Kummerower Weg im Norden, der vorhandenen Bebauung an der Neuen Straße (Landesstraße 21) im Osten, einer Linie in ca. 70 m Abstand zur derzeitigen Grenze des Kummerower Weges im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 10/3 im Westen,