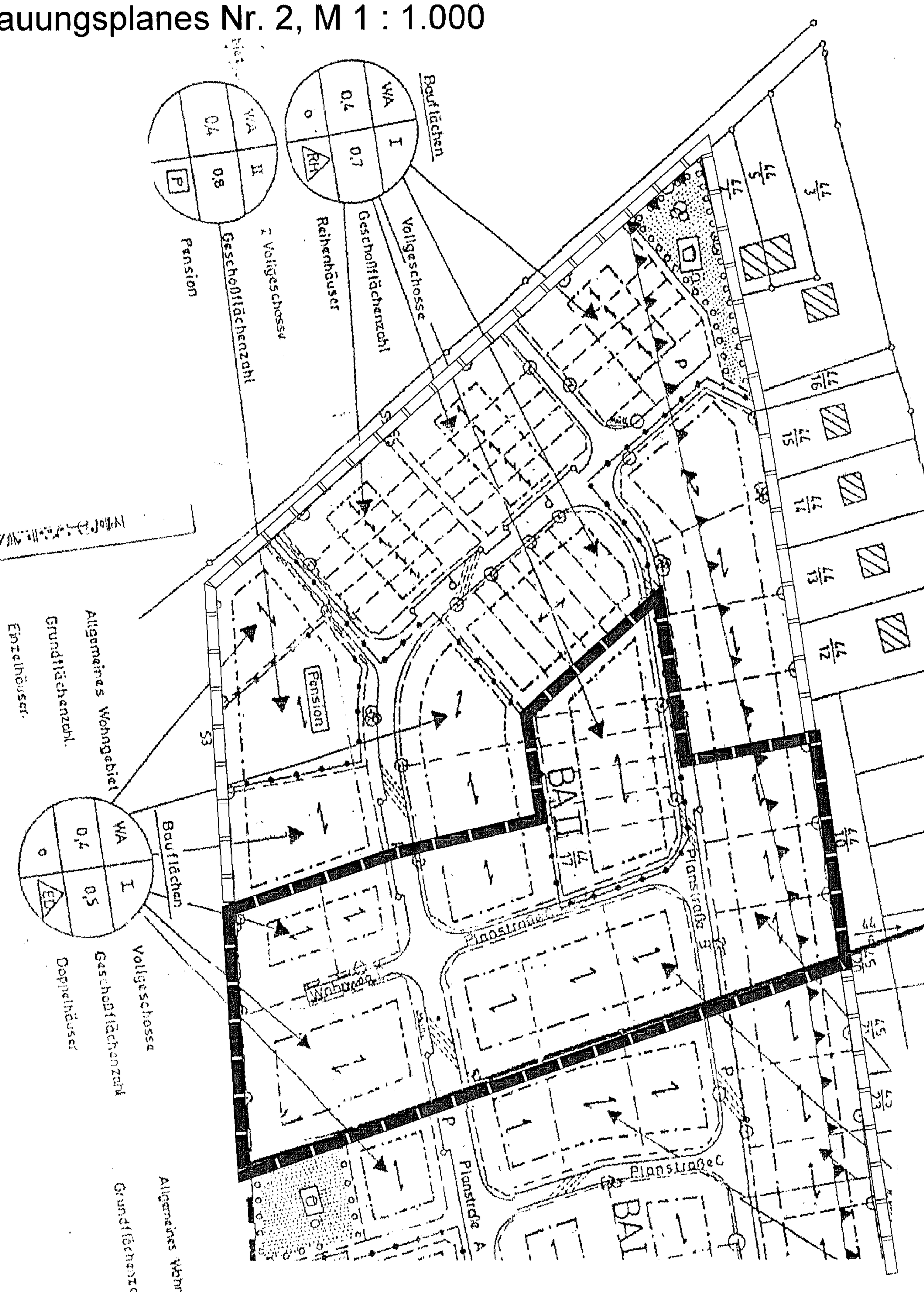
Satzung der Gemeinde Niepars über die 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet westlich der Gartenstraße"

Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2, M 1 : 1.000

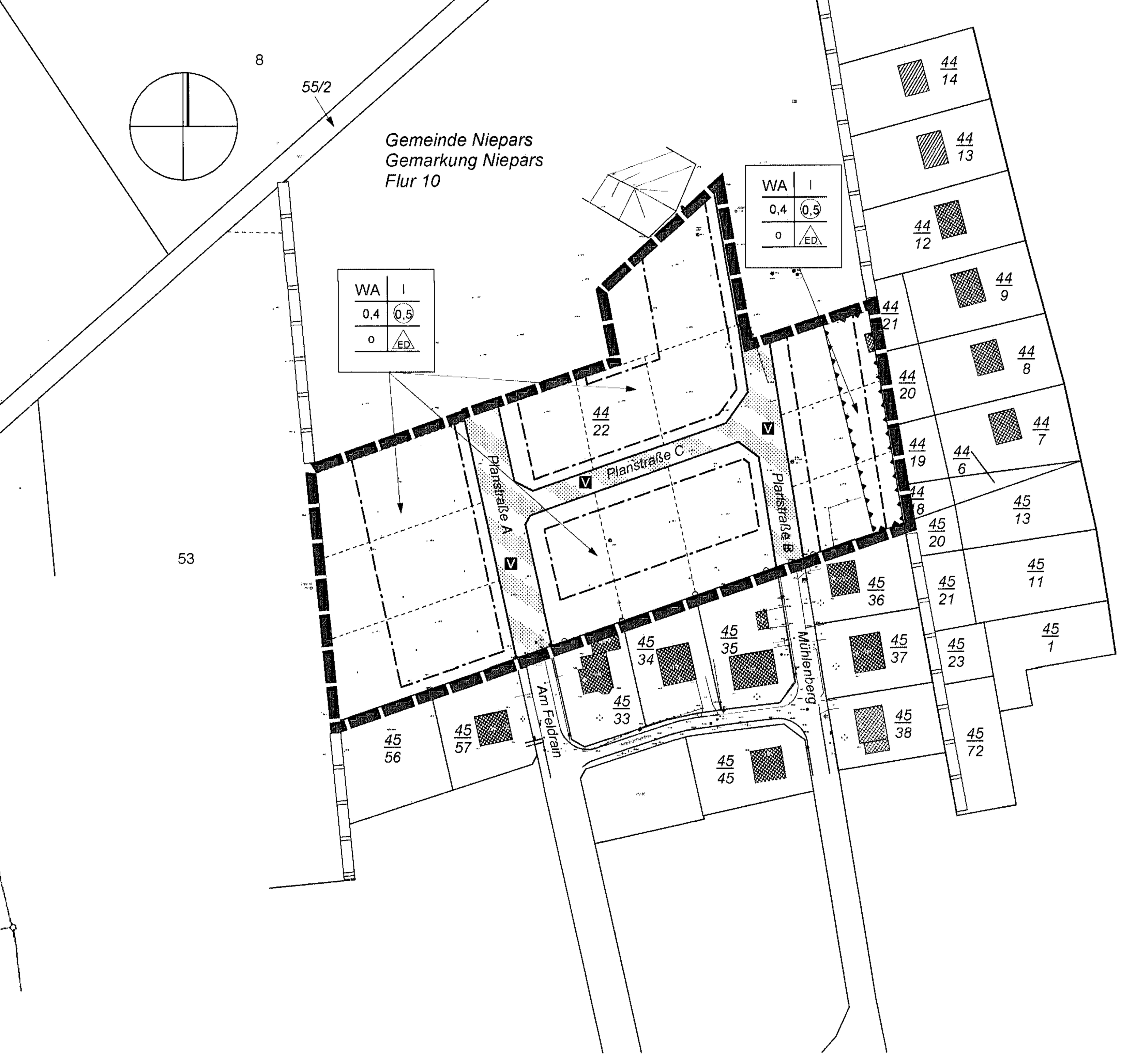


Hinweise

(1) Die vorliegende Änderungsplanung gilt nur für die teilweise Änderung der Baugrenzen, den Fortfall der festgesetzten Hauptfirstrichtung für Gebäude, der Festsetzung zur zwingenden Errichtung von Reihenhäusern in Teilen des Plangebietes (Änderung der Bauweise), den Fortfall eines Stichweges (Wohnweg D) sowie die Änderung von örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, -neigung und zu Drempelhöhen 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 Lageplan des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, Hainholzstraße 6a in 18435 Stralsund mit Stand vom April 2008.

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



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.

Teil B - Text

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1.0 Dächer
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25 Grad und 45 Grad zulässig.

1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind mit einem Steildach (Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach) auszuführen.

Ausführung: als Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.

1.3 So genannte Friesengiebel sind zulässig. Hierfür darf die zulässige Dachneigung des Frontspießes maximal 65 Grad betragen.

3.0 Drempelhöhe
3.1 Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 1,0 m.

Planzeichenerklärung

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

I. Festsetzungen

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

WA — allgemeines Wohngebiet

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

0,40 — Grundflächenzahl
(0,50) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I — maximale Anzahl der Vollgeschosse

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

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Grenze des Flurstücks
45/72 — Nummer des Flurstücks
vorgeschlagene Grundstücksteilung

Präambel:
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 26.06.2008 folgende Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für ein Teilgebiet im noch nicht realisierten 2. Bauabschnitt im Norden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars zwischen der Grenze zu den Flurstücken 45/56, 45/57, 45/33, 45/34, 45/35 und 45/36 im Süden, der westlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Westen (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2), den geplanten Grundstücken in 1. Reihe zur noch nicht realisierten Planstraße C im Norden und der östlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Osten (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 30.04.2008 bis zum 15.05.2008 erfolgt.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landes-Planungsgesetz (LPlG) Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 08.05.2008 beteiligt worden.

Niepars, den 16.09. 2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2008 den Entwurf der 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

6. Der Entwurf der 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2008 bis zum 16.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 30.04.2008 bis zum 16.05.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 15.07.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 2.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 11.09.2008 i.A. FG Kataster und Vermessung

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 26.06.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2008 gebilligt.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.

Niepars, den 16.09.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

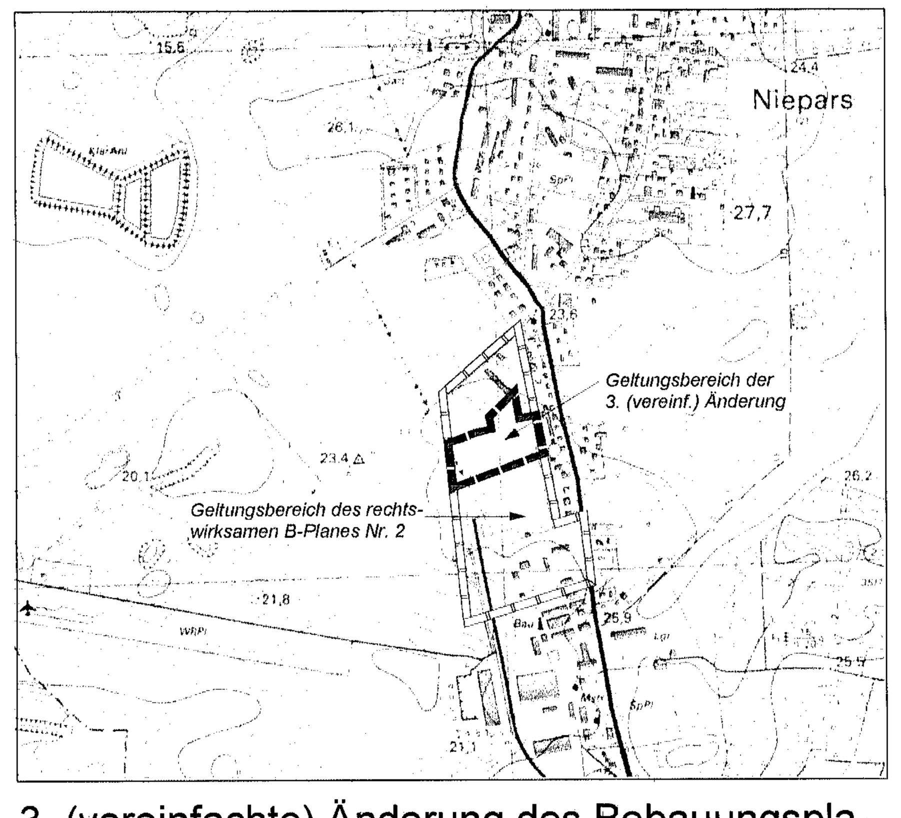
11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Bekanntmachung der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte vom 17.09.08 bis zum 02.10.2008.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 Entschädigungsanprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des 02.10.08 in Kraft getreten.

Niepars, den 07.10.2008 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

Gemeinde Niepars — Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan, M 1 : 10.000



3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 innerhalb des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars

Für ein Teilgebiet im noch nicht realisierten 2. Bauabschnitt im Norden des Wohngebietes westlich der Gartenstraße in Niepars, in der Flur 10, Gemarkung Niepars, zwischen der Grenze zu den Flurstücken 45/56, 45/57, 45/33, 45/34, 45/35 und 45/36 im Süden, der westlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Westen (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2), den geplanten Grundstücken in 1. Reihe zur noch nicht realisierten Planstraße C im Norden und der östlichen Grenze des Flurstückes 44/22 im Osten (Grenze des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2)

Stand: Satzung vom 26.06.2008

Bearbeitung:

OLAF
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523