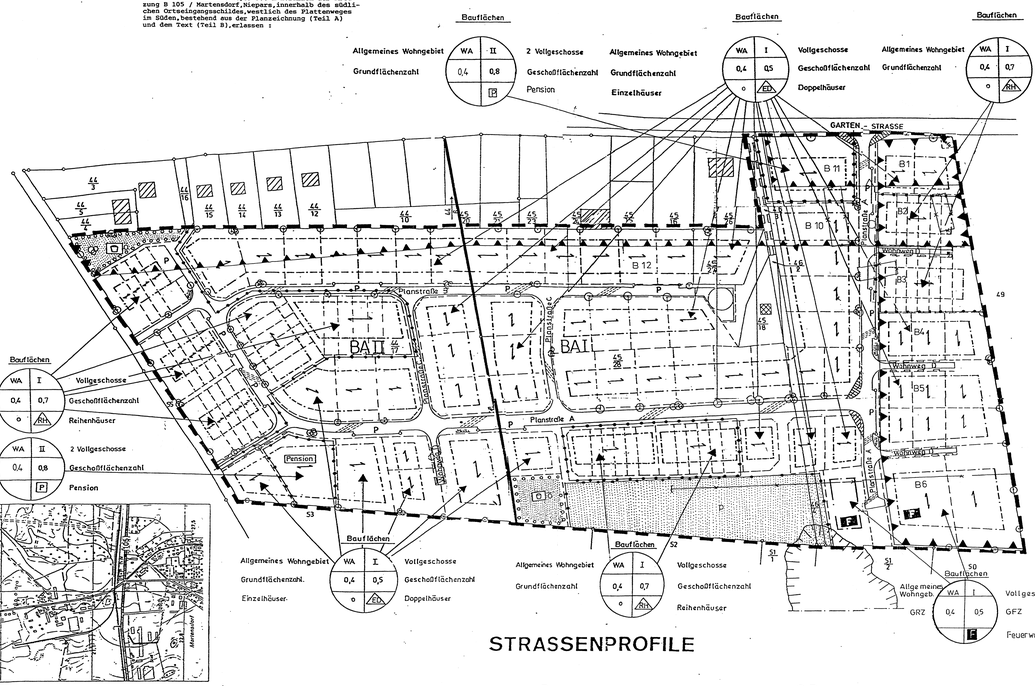
BEBAUUNGSPLAN NR. 2

GEMEINDE NIEPARS, NIEPARS
WESTLICH GARTENSTRASSE NR. 4A

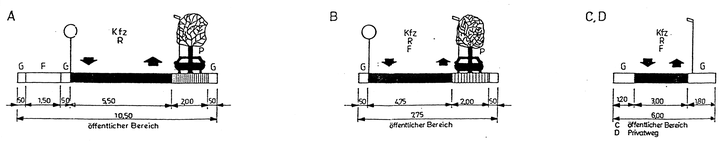
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.F. der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. IS.2253),zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. IS 466), sowie nach § 86 der LBauO N-V vom 26.April 1994 GS.Nr.Gliedn.Nr.2130) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das Gebiet Niepars, westlich Gartenstraße 4a,ca 500 m nördlich der Kreuzung B 105 / Wartenedorf,nördlich der östlichen Ortseingangsschildes,westlich des Plattenweges im Süden,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),erlassen :

Gemeinde: Niepars
Gemarkung: Niepars
Flur: 10
Flurstück: 47, 45/28
44/17 45/27
45/18, 49/2, 49/3, 46/4

TEIL A : PLANZEICHNUNG
M 1 : 1000



STRASSENPROFILE



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußweg
G = Grünstreifen
P = Parken

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung 1990 Planz.VO 90 vom 18.12.90
BauGB1.§ 58

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 1 - 11 der Anlage 1 BauNVO)
Wohnbauflächen

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	§ 16 BauNVO
0,4 GRZ	Grundflächenzahl
0,5 0,7 0,8 GFZ	Geschoßflächenzahl
I, II	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

Bauweise,Baulinien,Baugrenzen
(§ 9 Abs. 4 Nr.2 BauVO §§ 22,23 BauNVO)

ED — Einzel-und Doppelhäuser zulässig
RH — Reihenhäuser zulässig
Baugrenze
o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigend)
Straßenbegrenzungslinien
P — öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.5 Bau GB) mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,zugunsten der Allgemeinheit werden Geh-und Fahrrechte G/F für Rad-und Fußwege in einer Breite von 6,0m und Erschließungsanlagen festgesetzt

Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Hauptfirstrichtung
Abbruch Gebäude
F — Feuerwache
vorgeschlagene Grundstücksteilung
wegfallende Eisenbahnlinie
ö — öffentlicher Spielplatz
Sichtdreiecke
45/18 — vorhandene Bebauung
P — private Grünfläche,die nicht den Ausgleichsmaßnahmen dient
ö — öffentliche Grünfläche
Flächen Schallimmissionen § 9(1) Nr.24 Bauflächen B_1,B_{11},B_1-B_6,B_{10},B_{12}
MüI — Stellplatz Müllcontainer

TEIL B : TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB § 4 Bau NVO)
Das "Allgemeine Wohngebiet" dient vorwiegend dem Wohnen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.4 Bau GB § 14 Bau NVO
Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 Bau NVO sind im Planungsgebiet zur Versorgung mit Elektro,Gas,Wärme, Wasser,Abwasser und Fernmeldetechnik sowie TV,Garagen und Carports zulässig.

3.0 Höhenanlage der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 (2) Bau GB wird die Bezugshöhe auf OK Straße festgesetzt.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem.§ 9 (1) Nr.25 Bau GB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem.§ 9 (1) Nr.25 Bau GB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Der vorbandene Baumbestand im Planungsgebiet ist zu erhalten,wenn er nicht in den Baugrenzen liegt. Straßenbegleitende Baumreihen sind vorzusehen.
Der Abstand der Bäume von Stammachse bis Außenhaut der Versorgungsleitung ist einzuhalten unter 1,0 m Schutzmaßnahmen
1,0 m - 2,0 m Abstimmung mit den Versorgungsträgern über 2,5 m keine Forderungen.
Der Mutterboden soll zu Vegetationszwecken im Baugebiet verwendet werden.

4.2 Die übrigen nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der privaten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
Je EFH,BH werden 2 bis 3 kleinkronige einheimische Laubbäume in einer Größe von 12-14 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Bauschulqualität (Spitzahorn, Vogelkirsche,Birke gewöhnliche Eberesche) zu pflanzen. Nach Festsetzung des Planes muß jeder Grundstückseigentümer mit 2,0m Grünstreifen mit standarttypischen Gehölzen bzw.Hecken (sh. Pflanzenliste) begrünen

4.3 Die Planstraßen werden einseitig mit Straßenbäumen bepflanzt.
Die Planstraße A u.B werden mit Baumreihen einer Art (Winterlinde- Tilia cordata) bepflanzt.Der Abstand beträgt in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten 10-20 m.

4.4 Auf den Spielplätzen dürfen nur Pflanzenarten vorgesehen werden,die nicht giftig sind.
(Bekanntmachung giftiger Pflanzenarten vom 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend,Familie und Gesundheit).

4.5 Pflanzenliste

Decksträucher
Feldrose,Wildrose,Zaunrose,Himbeere,Brombeere,Stachelbeere,Heckenkirsche,Gemeiner Hartriegel,Schlehe, Pfefferbütchen,Liguster,Ginster

Großsträucher
Scharzer Holunder,Haselnuß,wolliger Schneeball,gewöhnlicher Schneeball,Purpurweide,Aschweide,Salweide, Weißdorn,Heckenkirsche,Feldahorn

Kleinbäume
Ilex,Späte Traubenkirsche,Eberesche,Wildapfel,Wildbirne

Strukturbäume
Winterlinde,Rotbuche,Weißbuche,Feldahorn,Spitzahorn, Birke,Vogelkirsche,Stieleiche

5.0 Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gem.§ 14 (1) Bau NVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) Bau NVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

6.0 § 19 Abs.4 Bau NVO Grünflächenzahl, zulässige Grundfläche

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird,mitzurechnen.Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

7.0 § 23 Abs.3 Bau NVO Überbaubare Grundstücksfläche

(3) ist eine Begrenzung festgesetzt,so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem.§ 9 (4) Bau GB i.V. mit der Bauordnung § 86

1.0 Dächer

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer zwischen 32° und 45° zulässig.

1.2 Einzelhäuser,Doppelhäuser sind mit Steildach (Walm- oder Satteldach) zu versehen.
Ausführung: Als Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

1.3 Reihenhäuser sind mit 1 Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Steildach auszuführen.

1.4 Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2.0 Gauben

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von max.5,5 m zulässig.Ihr Abstand zur Giebel-bzw.Brandwand muß mindestens 1,5 m betragen.

2.2 Die Flächen der Gauben und der Dachausschnitte dürfen nicht mehr als 30% der einzelnen Dachflächen ausmachen.

3.0 Drempelhöhe

3.1 Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 0.8 m.

4.0 Einfriedungen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max.1.5 m zulässig.Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.Unzulässig sind Mauern,Beton-und Metallzäune.

5.0 Müllcontainerplätze

5.1 Müllcontainerplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw.mit massiven Abgrenzungen bis max.1,50 m Höhe zu versehen.

III. Verkehrsrechtliche Festsetzung

Im Gebiet sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt) auszubilden.
Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h

IV. Festsetzungen Schallimmissionen § 9 Abs.1 Nr.24 Bau GB

Die Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes überschreiten am südlichen Rand/Bauflächen (B 1 - B 6) geringfügig den Orientierungswert von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum (weniger als 1 dB)
Zum Schutz gegen Außenlärm sollen die Außenbauteile der unmittelbar an der Straße gelegenen Bauflächen B 1 und B 11 ein resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w.res von 40 dB aufweisen,d.h.bei einem Fensteranteil von ca.30% sollen die Schalldämm-Maße der Wände/Fenster mindestens 45/35 dB betragen.
An den östlich der Planstraße B gelegenen Häuser (ca.60 m Entfernung zur Straße)Bauflächen B 10 und B 12 sollen die Außenbauteile der straßenzugewandten Seite ein resultierendes Schalldämm-Maß erf.R'w.res von 35 dB aufweisen.d.h.bei einen Fensteranteil von ca.30% sollten die Schalldämm-Maße der Wände/Fenster mindestens 35/32 dB oder 40/30 betragen.
Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-/Schlafräume) sind auf der straßenabgewandten Seite zu errichten
Außenwohnbereiche,wie Balkone,Terassen,Sitzecken, etc.sind zur straßenabgewandten Seite unter Ausnutzung möglicher Abschirmungen anzuordnen.
Weitere Hinweise und lärmmindernde Maßnahmen sind in folgenden Richtlinien enthalten.
- VDI 2718)Entwurf)"Schallschutz im Städtebau;
Hinweise für Planer und Architekten"
- VDI 2573 "Schutz gegen Verkehrslärm,Hinweise für Planer und Architekten"

V. Nachrichtliche Übernahme

1.0 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen.Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.5.95
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 7.6.95 bis zum 16.6.95 durch Abdruck in der ..... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.

Niepars,den 31.5.95 — Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Niepars,den 1.6.95 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 2 Auslegungen durchgeführt worden.Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Niepars,den 1.6.95 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.6.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars,den 1.6.95 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 31.5.95 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars,den 1.6.95 — Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.6.95 bis zum 21.7.95 während der Dienststunden folgender Zeiten (Tags, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.6.95 bis zum 16.6.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niepars,den 4.7.95 — Bürgermeister

(Für die Unterlagen, deren Maßstab von dem der Flurkarte abweicht)
"Der katastermäßige Bestand am 16.10.93 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Eigentumsrechtliche Zwecke können nicht abgeleitet werden.

Stralsund,den 30.07.97 — Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4.7.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars,den 23.9.96 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zifff. 4) geändert worden

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.9.96 bis zum 20.9.96 während folgender Zeiten (Tags, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen, wobei der Dienstzeiten (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 18.8.96 bis zum 17.9.96 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niepars,den 23.9.96 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.3.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars,den 23.3.1994 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.3.96 von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.3.96 gebilligt.

Niepars,den 23.3.96 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.96 Az.: 210-612.11-97/0003 (Nr.2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Niepars,den 21.11.96 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.12.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.97 bestätigt.

Niepars,den 20.03.97 — Bürgermeister

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

Niepars,den 20.03.97 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 25.03.97 bis zum 10.4.97 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB), zuletzt geändert in Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.4.97 in Kraft getreten.

Niepars,den 10.04.97 — Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE NIEPARS ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
NIEPARS, WESTLICH GARTENSTRASSE NR. 4A