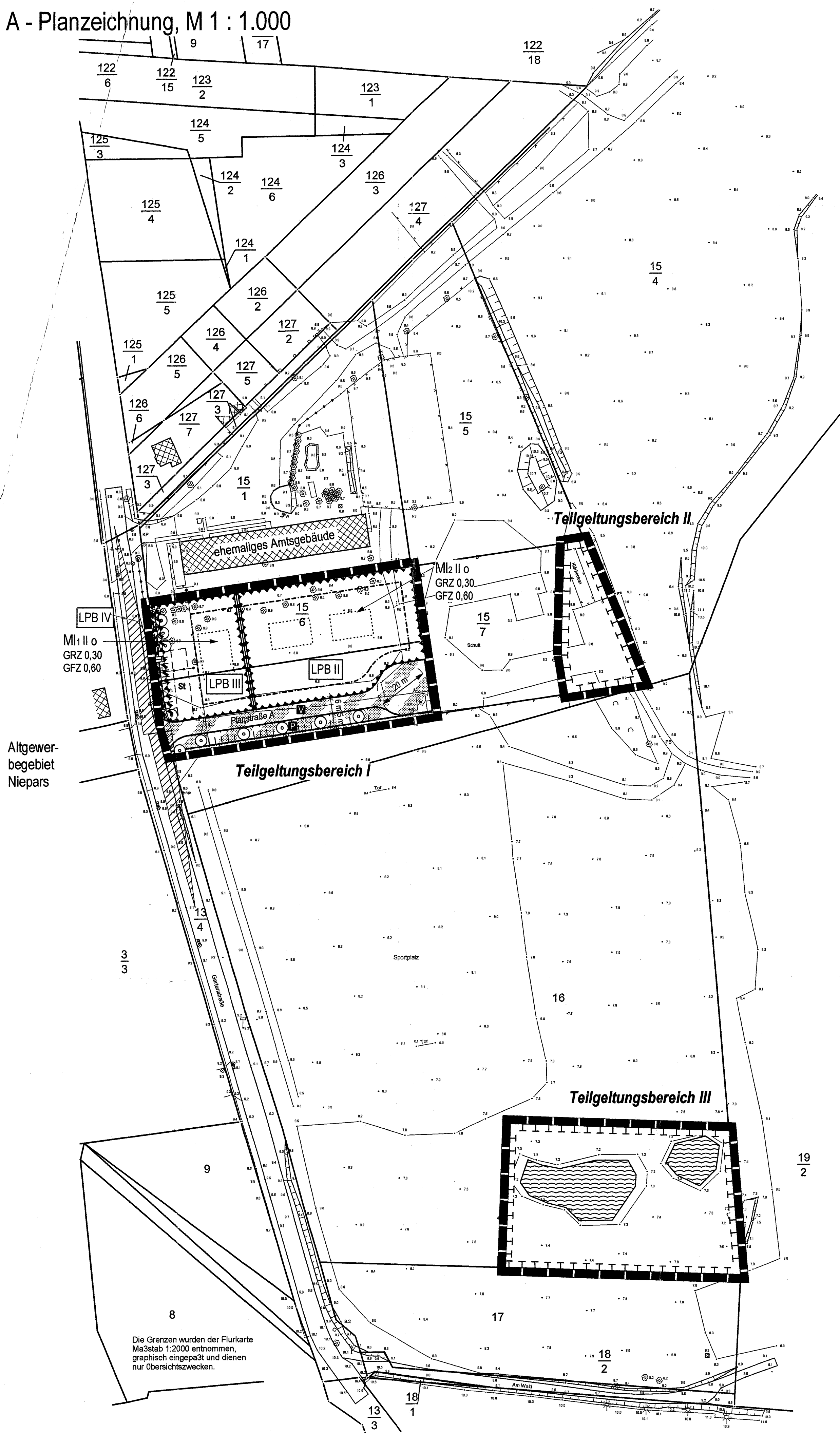


Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 7 "Jugendhaus"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

Mi 1	Mischgebiet 1 gemäß Text (Teil B), Punkt 1(1)
Mi 2	Mischgebiet 2 gemäß Text (Teil B), Punkt 1(2)

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

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

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■	öffentliche Parkfläche
■	verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■	geplante Wasserflächen
---	------------------------

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

---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
○	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Stellplätze
== ==	Leitungsrecht (Telekommunikation)
---	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II	Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)) gem. DIN 4109
LPB III	Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)) gem. DIN 4109
LPB IV	Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)) gem. DIN 4109
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
19/2	Nummer des Flurstücks
7.4	Höhenpunkte über HN
●	vorhandene Bäume
○	Sichtdreiecke
---	vorgesehene Bebauung

planung: blank/stralsund
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz GbS
Dipl. Ing. Olaf Blank Dipl. Ing. Ralf Bottenbruch
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28165-22 Fax 03831-28165-23
stralsund@planung-blank.com

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB und §§ 1 Abs. 4, 5 und 8 sowie § 6 BauNVO) Ergänzung in Erfüllung der mit Beschluß des Landkreises NVP vom 17.09.2003 erteilten Auflage (1) In dem festgesetzten Mi 1 sind Wohngebäude nicht zulässig.
(2) Innerhalb der festgesetzten Mi 2 dürfen auf mindestens einem Drittel der Flächen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Diese Wohngebäude dienen der Unterbringung zu Betreuender, Jugendlicher oder älterer Personen.
(3) Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den festgesetzten Mi 1 und Mi 2 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

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

(1) Im Teilungsbereich I sind innerhalb der für Parkplätze festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung je 5 Einstellplätze eine Stele (Quercus robur) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Die im Teilungsbereich I vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen jedoch im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück selbst umgepflanzt werden.

(3) Im Teilungsbereich II sind auf 30% der Fläche leichte Sträucher 80/100 gruppenweise zu mindestens 5 Pflanzen, eine Pflanze je m² in der Qualität dreifach in den Arten Weißdorn (Crataegus monogyna) 80 Stk., Schlehe (Prunus spinosa), 40 Stk., Eberesche (Sorbus aucuparia), 10 Stk., Hundstee (Rosa canina), 60 Stk., Brombeere (Rubus fruticosus), 50 Stk., Haselnuss (Corylus avellana), 40 Stk., Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), 40 Stk., Eumyrtus europaea (Pfaffentutchen), 20 Stk., Malus sylvestris (Wildapfel), 5 Stk. und Pyrus pyrausta (Wildbirne), 5 Stk. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der vorhandene Zaun ist gegen Wildvertritt dauerhaft zu erhalten.
(4) Im Teilungsbereich III sind auf ca. 1.000 m² Wasserflächen mit einer Mindesttiefe von 1,00 - 1,50 cm anzulegen. Der Erdaushub ist nördlich des angrenzenden Geländes der Deutschen Bahn AG auszubringen. Die übrigen Flächen innerhalb des Teilungsbereiches III bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. (Ergänzung in Erfüllung der mit Beschluß des Landkreises NVP vom 17.09.2003 erteilten Auflage)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmsschutz (§ 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.

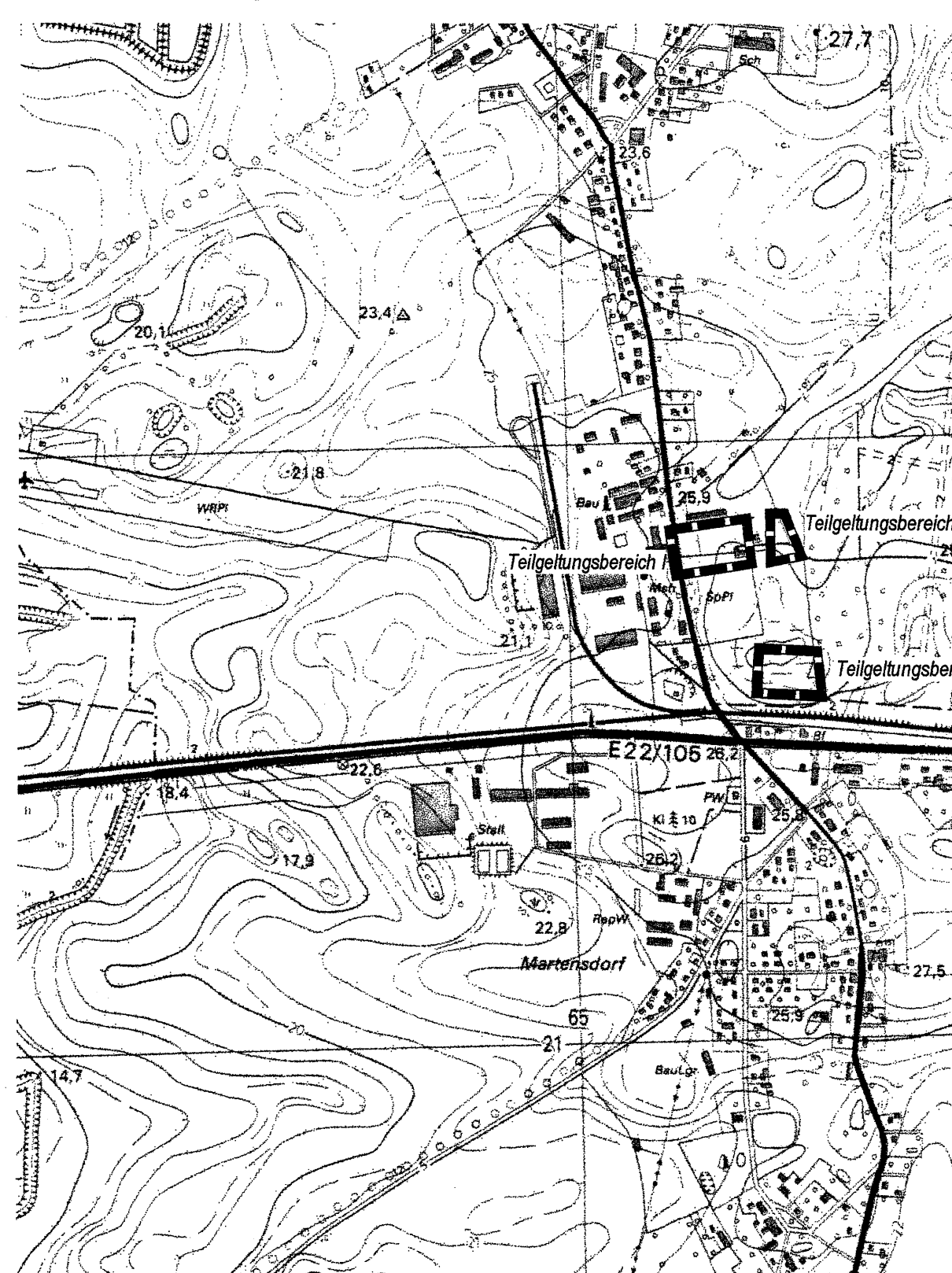
Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
- 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Trinkwasserschutzzone:
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Trinkwasserfassung Niepars. Es gelten die Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW Regelwerk W 101. Vorgesehener Umgang mit Heizöl ist gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.

Plangrundlage:
Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawtuschke Meißner Schönmann, Hainholzstraße 6 a in 18435 Stralsund vom 11.04.2003. Die Katastergrenzen wurden der Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 entnommen, graphisch eingepasst und dienen nur Übersichtszwecken. Da die Katastergrenzen nicht in der Örtlichkeit hergestellt wurden, können Regressansprüche nicht übernommen werden.

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 21.08.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Jugendhaus“, umfassend 3 Teilungsbereiche zwischen der Gartenstraße 21 im Westen, dem alten Amtsgebäude im Norden, dem Flurstück 157 im Osten und der Bahnstrecke im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 26.03.2003 bis zum 09.04.2003.

Niepars, den 05.09.2003 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) am 02.07.2003 beteiligt worden.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 10.07.2003 durchgeführt worden.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 14.07.2003 bis zum 14.08.2003 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 27.06.2003 bis zum 12.07.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2003 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Verzeichnis der Flurstücke, das die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 bildet. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansstadt Stralsund, den 05.09.2003
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 21.08.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.08.2003 gebilligt.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 17.03.2004 mit Maßgebend und Auflagen erteilt.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

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

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

13. 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 01.10.2003 bis zum 16.10.2003 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 Einspruchsrechten (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.10.2003 in Kraft getreten.

Niepars, den 05.09.2003 Dr. Kaufhold, Bürgermeister

21.08.2003

Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 7

für das „Jugendhaus“ am südlichen Ortsende von Niepars, bestehend aus 3 Teilungsbereichen zwischen der Gartenstraße im Westen, dem alten Amtsgebäude im Norden, dem Wald im Osten und der Bahnstrecke im Süden