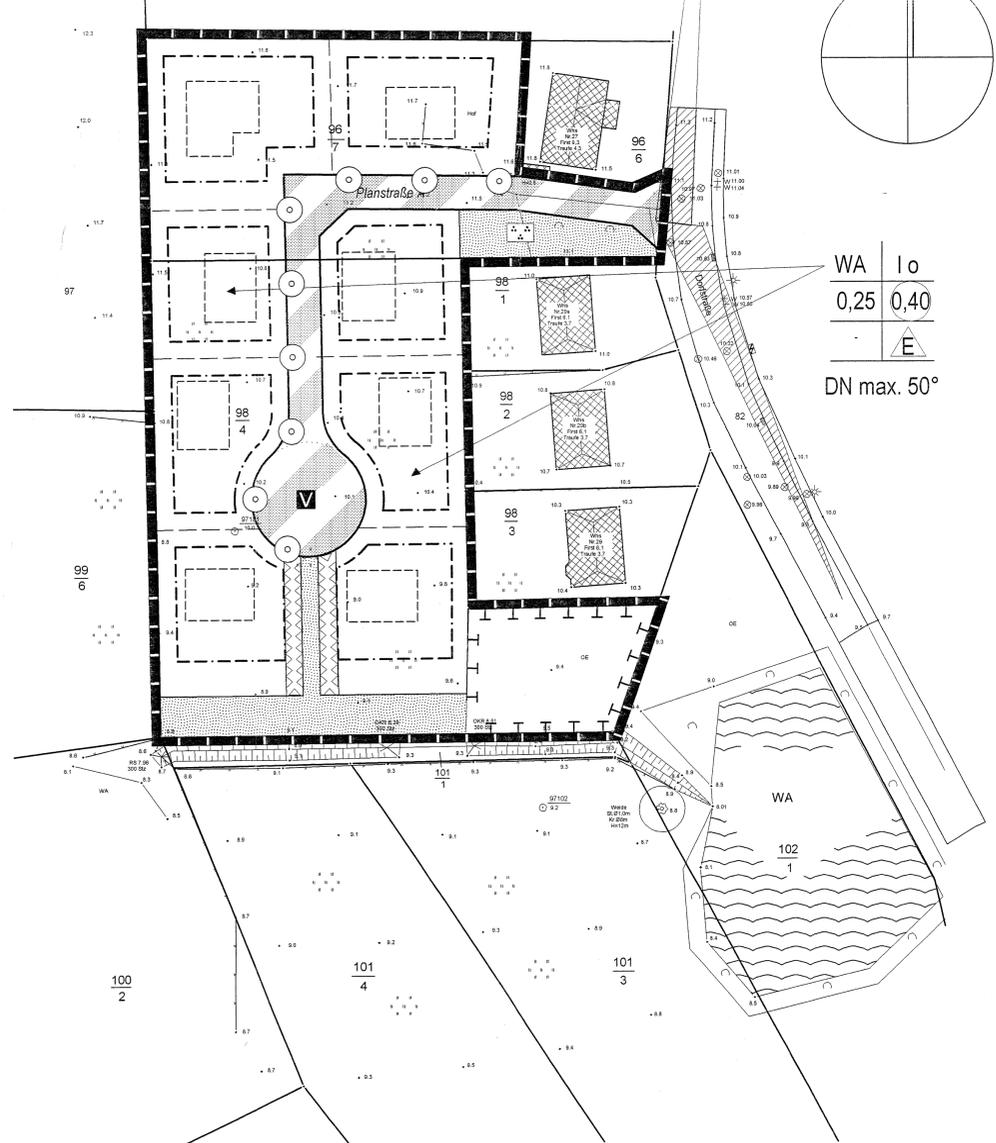


Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Martensdorf Mitte"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

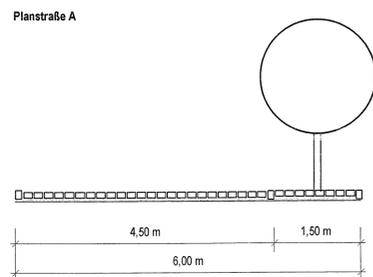


Hinweise

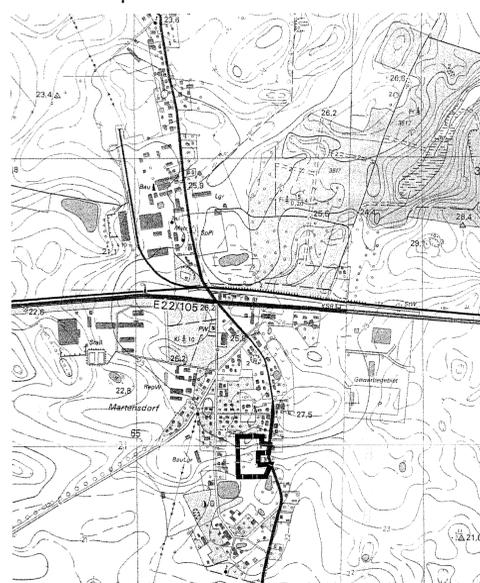
Als Plangrundlage diente die Lage und Höhenplan des Vermessungsbüros Krauschke, Meißner, Schönemann, öffentliche bestellte Vermessungsgenieur, Hainholzstraße 6 a in 18435 Stralsund, vom 18.09.2003. Katastergrenzen und Gebäudebestand wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt. Regressansprüche werden nicht übernommen.

Straßenquerschnitte i. M. 1 : 50

(Darstellung ohne Normcharakter)



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - (PlanZV 90)

I. 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)

0,25 Grundflächenzahl
0,40 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
- - - Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsbenutzter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 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

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
DN max. 50 Grad maximal zulässige Dachneigung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
98/3 Nummer des Flurstücks
Höhensymbol Höhenpunkt
vorhandene Böschung
vorgeschlagene Grundstücksteilung
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
Zaun
Sichtdreiecke

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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungswesens, 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Grünflächen sind freizuhalten. Daher ist eine Überbauung dieser Flächen, deren Versiegelung mit Asphalt oder ähnlichen Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen, Hecken und Strauchwerk in diesem Bereich nicht zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen 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)

(1) Entlang der festgesetzten Planstraße A sind in einem Abstand von 13 m insgesamt 9 Einzelbäume (Crataegus monogyna), 4 mal verpflanzt, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Entwicklungsperiode von 3 Jahren ist sicherzustellen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz zu entwickeln (ca. 1.627 m²). Dazu sind 30 % Bäume und 70 % Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind folgende heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden: (Sträucher 80 - 100 cm) Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartrieel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Salix in Arten und Sorten (Weide), Viburnum opulus (Schneeball), (Heister 150 - 175 cm) Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Roterle), Betula pendula (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stieleiche). Ein 6 m breiter Bruchesaum ist zum angrenzenden Graben und Weiher hin anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungsperiode von 3 Jahren ist sicherzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (Zuordnungsfestsetzung):

(3) Auf dem Flurstück 16 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf ist nördlich des Walles ein Feldgehölz von ca. 1.627 m² anzulegen. Die Gehölze sind in freier Anordnung und mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100, Heister: 150-175) der folgenden Arten zu verwenden: Cornus sanguinea (Hartrieel), Corylus avellana (Haselnuß), Eonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Viburnum opulus (Schneeball).

(4) In Anknüpfung an die Kompensationsmaßnahme des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Niepars ist auf dem Flurstück 16 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf, ein Kleingewässer mit zusätzlich 3.450 m² zu entwickeln. Das Kleingewässer ist naturnah zu gestalten und mit einer durchschnittlichen Tiefe von 1 m und an Tiefstellen von 1,5 m anzulegen. Die Gesamtfläche beträgt 4.884 m², incl. Pufferzone. Die Ufervegetation ist einer freien Entwicklung zu überlassen. Der anstehende Oberboden ist zur Herstellung des Gewässers abzuschleppen und nördlich der Bahn als Wall mit 1 m Höhe aufzusetzen.

(5) Eine 2-reihige frei wachsende Hecke ist auf dem Flurstück 17 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf, auf dem neu angelegten Wall mit einem Pflanzabstand und Reihenabstand je 1 m zu pflanzen. Folgende Gehölzarten werden als leichte Sträucher 80-100 cm gepflanzt: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartrieel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Salix in Arten und Sorten (Weide). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungsperiode von 3 Jahren ist sicherzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 50 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(3) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.

(5) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal einem Meter zulässig.

Die vorläufige oder fehlerhafte Zuordnung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 EUR geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege:

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 Einreichen 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).

Praambel:

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 vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1980 (BGBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 03.06.2004 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Martensdorf Mitte“ zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Dorfstraße auf den Flurstücken 98/1 bis 98/3 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf, im Osten, dem Graben auf dem Flurstück 101/1 im Süden, den Flurstücken 97 und 99/6 im Westen und der nördlichen Grenze des Flurstückes 98/7 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 25.09.1995 bis zum 11.10.1995.
Niepars, den 11.05.2005 (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 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.1996, vom 05.04.2002 und vom 29.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Niepars, den 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.05.1996 den Entwurf sowie am 15.11.2001 und am 27.11.2003 die jeweils geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Niepars, den 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.06.1996 bis zum 15.07.1996, die geänderten Entwürfe in der Zeit vom 11.04.2002 bis zum 16.05.2002 bzw. vom 05.01.2004 bis zum 05.02.2004 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 ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 10.06.1996 bis zum 27.06.1996, bzw. vom 04.04.2002 bis zum 23.04.2002 sowie vom 15.12.2003 bis zum 06.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Niepars, den 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:25.000 erstellt wurde. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansstadt Stralsund, den 21.06.2004 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.1997 und am 03.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Niepars, den 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 03.06.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.2004 gebilligt.
Niepars, den 11.05.2005 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 28.07.2005 mit einer Maßgabe erteilt.
Niepars, den 11.06.2006 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 06.06.2006 bestätigt.
Niepars, den 11.06.2006 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgetrieben.
Niepars, den 11.06.2006 (Siegel) 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 14.06.2006 bis zum 29.06.2006 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 29.06.2006 in Kraft getreten.
Niepars, den 11.07.2006 (Siegel) Dr. Kaufhold, Bürgermeister

03.06.2004

Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Wohngebiet „Martensdorf Mitte“ zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Dorfstraße auf den Flurstücken 98/1 bis 98/3 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf, im Osten, dem Graben auf dem Flurstück 101/1 im Süden, den Flurstücken 97 und 99/6 im Westen und der nördlichen Grenze des Flurstückes 98/7 im Norden

planung: blank./stralsund

architektur stadplanung landspflege verkehrswesen
regionalentwicklung vermessungswesen
Dipl.-Ing. Olaf Blank Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blank.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörmern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734