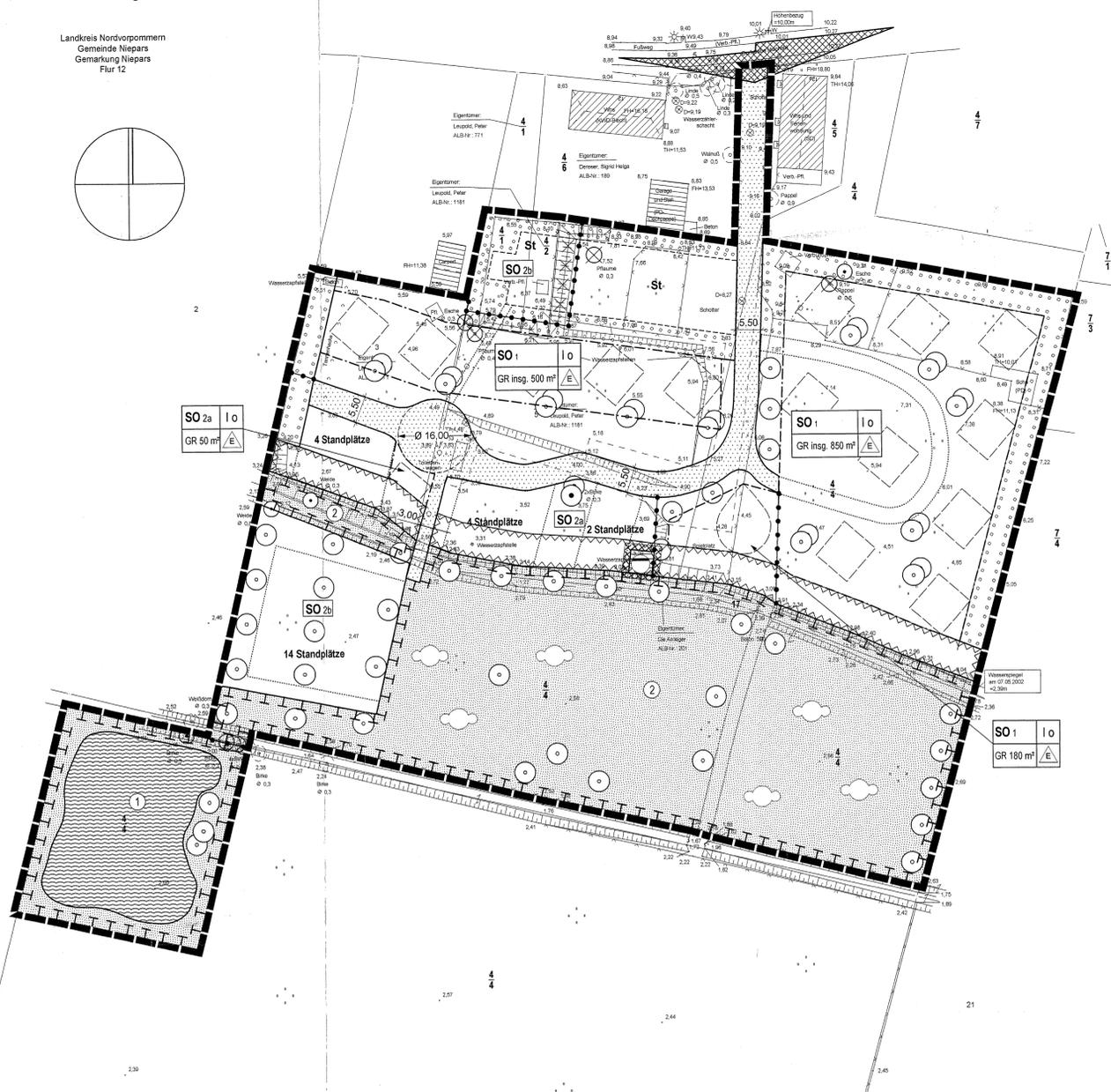


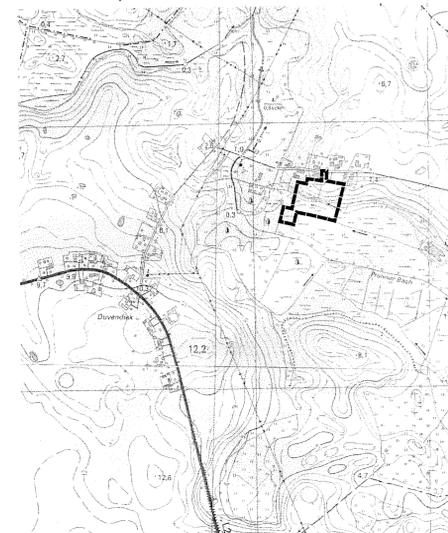
# Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 5 (Naturcamp "Zu den zwei Birken")

Teil A - Planzeichnung, M.: 1 : 500

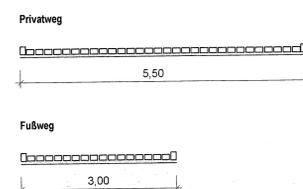
Landkreis Nordvorpommern  
Gemeinde Niepars  
Gemarkung Niepars  
Flur 12



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Strassenquerschnitte M 1 : 100  
(Darstellung ohne Normcharakter)



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Boterbruch  
Papierstraße 28, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 09 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com

Landschaftsplanung und gründerische Festsetzungen:

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

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanVZ 90)

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 10 BauNVO)

- SO 1 Sondergebiet Ferienhaus
- SO 2a Sondergebiet Campingplatz - Zweckbestimmung Caravanstellplatz
- SO 2b Sondergebiet Campingplatz - Zweckbestimmung Zeltwiese

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

- GR 500 m<sup>2</sup> insgesamt zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Privatweg
- Strassenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (privat)

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

- Wasserflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung gem. Text (Teil B), Punkt 3
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
- Zukünftig fortfallend
- Sichtdreieck

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Numerus des Flurstücks
- vorhandene bauliche Anlagen
- Böschungen
- Höhenpunkte
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- vorgesehene Wege innerhalb von Bauflächen bzw. Grünflächen
- vorhandener Zaun
- vorhandener Baum
- geplante Wegführung

## Hinweis

Hochwasserstand: Das Plangebiet befindet sich im Poldergebiet des Schöpfwerkes Prohn. Im Hochwasserfall kann eine Vernässung der Zeltwiese und der Caravanstellplätze (Sondergebiete 2b und 2a) nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Kläranlage ist gegen Hochwasser zu sichern.

Plangrundlage: Als Plangrundlage wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hohl & Sommer, Stralsund, vom 17.05.2002 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden z.T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im Maßstab 1:2.000 übernommen. Eine Gewähr der Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzeicherverordnung (BauVZO) 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 und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 16 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet Ferienhaus 1 sind zulässig:
  - Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> je Ferienhaus,
  - das Empfangsgebäude mit Frischwasserraum, Rezeption und Ausstellungs- und Tagungsraum
  - und die jeweiligen Nebenanlagen
- (2) Im Sondergebiet Camping 2a "Caravanstellplatz" sind zulässig:
  - max. zehn Stellplätze für Wohnwagen mit Pkw bzw. Wohnmobile mit jeweils 80 m<sup>2</sup> Standfläche
  - und ein Sanitärgebäude für Toiletten, Waschräume, Wäscheplänchen, Müllsammlung und weitere Nebennutzungen
- (3) Im Sondergebiet Camping 2b "Zeltwiese" sind max. 14 Standplätze für Zelte ohne Pkw mit jeweils 65 m<sup>2</sup> Standfläche zulässig.
- (4) Im Sondergebiet Ferienhaus 1 dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die insgesamt festgesetzte Grundfläche um bis zu 1,250 m<sup>2</sup> überschreiten.
- (5) Im Sondergebiet Camping 2a "Caravanstellplatz" dürfen die Grundflächen für Standplätze, Sanitärgebäude und Nebenanlagen insgesamt 500 m<sup>2</sup> betragen.
- (6) Im Sondergebiet Camping 2b "Zeltwiese" darf die Grundfläche der Standplätze max. 910 m<sup>2</sup> und die der Stellplätze mit ihren Zufahrten max. 350 m<sup>2</sup> betragen.

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig.
- (2) Nicht überdachte Kfz-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Bereiche in den Sondergebieten nicht zulässig.
- (3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Private Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

- (1) Je angefangene fünf Stellplätze ist eine Stieleiche 3x3 Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Im Sondergebiet Ferienhaus sind vor jedem Ferienhaus eine Birke (*Betula pendula*) bzw. Doppel-Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 29 Bäume zu pflanzen.
- (3) Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im Sondergebiet Campingplatz 2b sind insgesamt 30 Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Weiden sind als Kopfweiden zu schneiden.
- (4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-5 Meter breite freiwachsende Hecke mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Achselweide (*Salix cinerea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Prunus pyralis*). Die Größe der Sträucher beträgt 90/100 cm. Es ist jede Art mit einem Menganteil von 10% und 1 Pflanzsatz zu pflanzen. Der unbepflanzte grundstücksbegrenzende Bereich der Flächen wird als Saumstreifen entwickelt und nicht gemäht. Einzäunungen sind an der Grundstücksgrenze der Heckenpflanzung zu setzen.
- (5) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein 1.400 m<sup>2</sup> großer Teich anzulegen. Er ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche auszuhöhlen. Die Ufer sind in einer Neigung von 1:1,5 auszubilden.
- (6) Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine parkartige Grünanlage zu erstellen. Die Fläche ist zu 30% mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen: Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Grauweide (*Salix cinerea*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Korbweide (*Salix viminalis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen zu pflanzen. Strauchartige Gehölze als verpfanzte Sträucher 80-100, baumartige Gehölze als leichte Heister 150-175.
- (7) Auf dem Flurstück 414 sind östlich angrenzend an den Teich und an die vorhandene Waldfläche 13.000 m<sup>2</sup> Grünfläche aus der intensiven Bewirtschaftung zu nehmen. Die Flächen sind alle zwei Jahre im Monat August einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

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

- (1) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in matten roten oder braunen Farbtönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung sind zulässig.
- (2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer maximalen Neigung von 45 Grad nur zulässig. Sie sind nur als symmetrische Satteldächer oder als Putzdächer zulässig. Die Dächer der Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
- (3) Die Außenwände der Gebäude sind nur zulässig als gestrichene oder naturbelassene Holzfassaden.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig als angeleuchtete Tafeln oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen. Die Beleuchtung muss blendfrei ausgeführt werden.
- (5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleide zu versehen.
- (6) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Die befestigten Flächen der ebenen Nebenanlagen, Caravanstandplätze, Pkw-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserundurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasengittersteinen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

## Nachrichtliche Übernahme

- (1) Bodendenkmalpflege: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (S. 1) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutz vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 15.05.2003 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Naturcamp "Zu den zwei Birken" in Duvenstedt zwischen der Dorfstraße und dem Flurstück 47 im Norden, den Flurstücken 7/3, 7/4 und 21 im Osten, dem Flurstück 22 im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 3 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die örtliche Bauvorschriften, erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.02. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Zustellung vom 28.03.02 bis zum 12.04.02.  
Niepars, den 21.05.03  
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 (LPIG) beteiligt worden.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.02 und vom 10.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.02 den Entwurf und am 06.03.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11.07.02 bis zum 12.08.02 bzw. vom 26.03.2003 bis zum 26.04.2003 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. In die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 03.07.02 bis zum 18.07.02 bzw. vom 16.03.2003 bis zum 25.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 01.07.02 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Stralsund, den 10.10.02  
Kaufhold, Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.02 und am 15.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 19.09.02 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.09.02 gebilligt. Nach Aufhebung der Satzung (Beschluss vom 06.03.2003) wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, am 15.05.2003 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2003 gebilligt.  
Niepars, den 21.05.03  
Kaufhold, Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Ministerin für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.09.2003 Az. 1111 150 a 09 2003 15) mit Klageabgabe und Auflegen erteilt.  
Niepars, den 21.09.2003  
Kaufhold, Bürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.05.2003 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.05.2003 Az. 1111 150 a 09 2003 15) bestätigt.  
Niepars, den 21.05.2003  
Kaufhold, Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeschrieben.  
Niepars, den 21.09.2003  
Kaufhold, Bürgermeister
12. Die Erstellung 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 05.08.02 bis zum 26.04.2003 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 Fälligkeit und das Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.04.04 in Kraft getreten.  
Niepars, den 22.04.2004  
Kaufhold, Bürgermeister

15.05.2003

## Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Naturcamp "Zu den zwei Birken" in Duvenstedt zwischen der Dorfstraße und dem Flurstück 47 im Norden, den Flurstücken 7/3, 7/4 und 21 im Osten, dem Flurstück 22 im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 3 im Westen