

# Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 13 "Nördlich Am Isinger Berg"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.09.2019 folgende Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 13 "Nördlich Am Isinger Berg" für das Gebiet im Ortsteil Martensdorf, nördlich der Straße "Am Isinger Berg" und südlich der Bundesstraße 105, umfassend das Flurstück 48/7, 48/8, 48/13, 48/26, 48/30, 48/32, 48/34 und 48/37 der Flur 1 in der Gemarkung Martensdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Auszug aus dem Katasterplan vom 04.09.2019  
Landkreis Vorpommern-Rügen

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 6 BauNVO)

**MI** Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

#### Bauweise, Baugrenzen

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

**O** Offene Bauweise  
**a** Abweichende Bauweise  
**FH** Maximal zulässige Firsthöhe  
Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit der Zweckbestimmung:  
Straßenbegleitgrün

#### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume - Anpflanzen  
 Bäume - Erhaltung

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

**LPB III** Lärmpegelbereiche

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude  
 Flurstücksgrenzen, vermarktet  
 Flurstücksgrenzen, unvermarktet  
 48/35 Flurstücksnummer

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

(1) Im Mischgebiet MI 1 sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

(2) Im Mischgebiet MI 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(2) Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe wird die Oberkante der Planstraße, bzw. die Oberkante der Straße Am Isinger Berg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### 4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Für die Grundstückerschließung von der Straße Am Isinger Berg aus, ist pro Grundstück je eine Zufahrt mit einer Breite von 4,00 m im Bereich der festgesetzten Grünfläche zulässig.

### 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenteile schutzbedürftiger Räume müssen unabhängig von der Lage und Ausrichtung der Gebäudeseiten folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:  
Lärmpegelbereich (LPB) III erf. R' W,RES = 35 dB  
Lärmpegelbereich (LPB) IV erf. R' W,RES = 40 dB  
Das erforderliche Schalldämmmaß bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN, Ausgabe 1989.

## Hinweise

### Artenschutz

Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Brutvögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz potentieller Quartiere sind vor der Fällung der Gehölze mindestens 10 geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten zur Erhaltung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld zu aufzuhängen.

### Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 17.08.2018 bis zum 01.09.2018.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.09.2018 durchgeführt.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2019 den Entwurf des B-Plans Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 13 "Nördlich Am Isinger Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 19.07.2019 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 27.05.2019 bis zum 12.06.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.b-plan-services.de](http://www.b-plan-services.de) ins Internet eingestellt.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niepars, den 20.08.2019 Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 am 17.08.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 17.09.2019 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 12.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 16.09.2019 Die Bürgermeisterin

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.09.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Niepars, den 18.09.2019 Die Bürgermeisterin

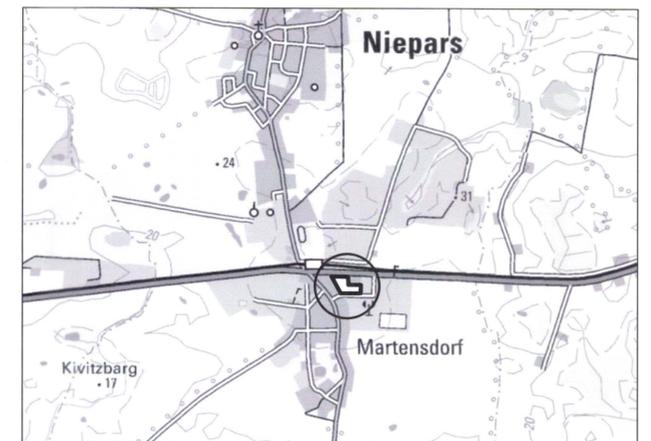
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Niepars, den 18.09.2019 Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des B-Plans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 17.09.2019 bis 01.10.2019 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 03.10.2019 in Kraft.

Niepars, den 09.10.2019 Die Bürgermeisterin



Übersichtsplan © GeoBasis-DEM-V 2009

Gemeinde Niepars Landkreis Vorpommern-Rügen

## Bebauungsplan Nr. 13 "Nördlich Am Isinger Berg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

## Satzungsfassung

Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
www.olaf.de

Knieperdam 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831 - 280522  
Fax: 03831 - 280523  
e-mail: info@olaf.de

