

Fassung vom 26.11.1998

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE NIEPARS

über den

BEBAUUNGSPLAN Nr.3

„JUGENDBEGEGNUNGSSTÄTTE“

in der Gemarkung Niepars, Flur 7,
Flurstücke 8/1 und 8/2 im Ortsteil
Niepars, Gemeinde Niepars

Gemeinde Niepars

The image shows a circular official seal of the Gemeinde Niepars, which is partially obscured by a handwritten signature in blue ink. The signature appears to be 'M. Langhans'.

1.0 Anlaß

Im Ortsteil Niepars, der Gemeinde Niepars sollen die in nordöstlicher Richtung am Ortsrand gelegenen Flurstücke 8/1 und 8/2 in der Flur 7 mit einer Jugendbegegnungsstätte bebaut werden.

Dieses Vorhaben fügt sich in das Entwicklungskonzept der Gemeinde Niepars ein. Der Ortsteil Niepars soll als Hauptstandort für Wohnen, Dienstleistungen, Sport und Freizeit aktiviert und gestaltet werden.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt die Flurstücke 8/1 und 8/2, in der Flur 7, der Gemarkung Niepars, mit einer Grundstücksgröße von 49 342 m². Im Norden grenzt das Plangebiet an das Flurstück 7.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bilden die Flurstücke 10 und 11/2.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Flurstück 9.

Im Westen grenzt das Plangebiet teilweise an das Flurstück 6.

3.0 Städtebauliche Zielstellung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 soll Voraussetzungen für die Bebauung des unerschlossenen Gebietes schaffen.

Die Gemeinde Niepars hat für die Flächen des Plangebietes B-Plan Nr.3, die im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, die Änderung der Nutzungsart, zu beantragen.

Die Gemeinde hat bei der weiteren Bearbeitung des F-Planes den Tatbestand des B-Planes Nr. 3 zu beachten.

Mit der Realisierung der Planung im Plangebiet werden für die Bürger der Gemeinde Niepars und den Bürgern der amtsangehörigen Gemeinden des Amtsbereiches Niepars Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Erholung geschaffen.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 Bau GB, § 1 Abs.2 Pkt.10 Bau NVO, Sonstiges Sondergebiet § 11 (1) Bau NVO

Das „Sonstige Sondergebiet“ weist die Fläche für das Vereinshaus aus.

1.1 Flächen für Sport-und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB

Auf den Flächen für Sport-und Spielanlagen werden:

1 Schießplatz, 1 Kleinfeld für Fußball, 1 Kleinfeld für Handball, 1 Verkehrsgarten, 1 BMX-Hindernisstrecke, 1 Volleyballplatz und 2 Tennisplätze festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Bau GB, § 16, § 17(7) Bau NVO

Die Satzung setzt für die Grundflächenzahl den Höchstwert von 0,4 in der ausgewiesenen Fläche „Sondergebiet „ fest.

Die Geschosflächenzahl wird mit dem Höchstwert 0,5 festgesetzt.

Das Vereinshaus erhält 1 Vollgeschoß .

3.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Zeichnerischen Festsetzungen sind aus der Karte Grünordnerische Maßnahmen zu entnehmen.

3.2 Textliche Festsetzungen

Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25b

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Alle anderen Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen sind vorrangig zu erhalten.

Im Zuge der Planstraßen A und B sind die Bäume zu erhalten.

Neuanpflanzung von Bäumen

BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und Nr. 25b

Auf den gekennzeichneten Flächen sind mindestens nachstehende Anzahl von Bäumen mit der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Anzahl
Acer campestre	Feldahorn	39
Acer platanoides	Spitzahorn	13
Prunus avium	Vogelkirsche	20
Pyrus pyraster	Wildbirne	25
Sorbus aucuparia	Eberesche	24
Tilia cordata	Winterlinde	13

Dabei sind die kleinkronigen Bäume wie Prunus avium, Pyrus pyraster und Sorbus aucuparia im Abstand von 6-8m und die übrigen Bäume im Abstand von 8-10m zueinander zu pflanzen.

~~Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume muß den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 4qm groß sein. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgt sein.~~

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen (auf dem Parkplatz)

BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und Nr. 25b

Auf dem Parkplatz sind mindestens nachstehende Anzahl von Bäumen mit der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen. Dabei ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu rechnen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Anzahl
Acer platanoides	Spitzahorn	10
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	12

~~Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume muß den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 4qm groß sein. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgt sein.~~

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und Nr. 25b

Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 5 860 qm Gehölz- und Heckenbestände zu pflanzen. Es werden immer 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstand der einzelnen Gehölze untereinander soll 1m betragen (1 Gehölz/qm). Pro Baum wird eine Baumscheibe von 4qm gerechnet. Niedrige Gehölze sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen (stufiger Heckenaufbau).

Die Gehölze sollen aus folgenden Arten bestehen:

Bäume			
Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Anteil in %
Acer campestre	Feldahorn	hoch	3
Betula pendula	Birke	hoch	2
Carpinus betulus	Hainbuche	hoch	2
Prunus padus	Traubenkirsche	hoch	3
Prunus avium	Vogelkirsche	hoch	3
Quercus robur	Stieleiche	hoch	2
Sorbus aucuparia	Eberesche	hoch	4
Tilia cordata	Winterlinde	hoch	1

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Anteil in %
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	mittelhoch	8
Corylus avellana	Haselnuß	mittelhoch	6
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	mittelhoch	10
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	mittelhoch	10
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	mittelhoch	8
Prunus spinosa	Schlehe	mittelhoch	15
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	mittelhoch	3
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	mittelhoch	7
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	mittelhoch	3
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	niedrig	7
Rosa canina	Hundsrose	niedrig	8
Rosa rubiginosa	Weinrose	niedrig	5
Rosa villosa	Apfelrose	niedrig	2
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	niedrig	5
Rubus idaeus	Himbeere	niedrig	3

~~Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Es sollen insgesamt 4 688 Stück Sträucher und 293 Stück Bäume gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Es sollen höchstens 70% Sträucher der Größe 40/60, verpflanzt, o.B. und mindestens 30% Sträucher der Größe 60/100, verpflanzt, o.B. gepflanzt werden. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume soll mindestens Hei, 2 x v, o.B., 200-250 sein. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt sein.~~

Öffentliche Grünflächen, Parkanlage

BauGB §9, Abs. 1, Nr.15 in Verbindung mit §9 Abs. 1, Nr. 25 a und Nr. 25b

~~Der gekennzeichnete Bereich wird als Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Auf den gekennzeichneten Flächen sind offene Wiesenflächen herzustellen, die vorrangig der Erholung dienen sollen. Der Park soll fachgerecht gärtnerisch gestaltet werden und hat neben den landschaftsarchitektonischen Belangen in hohem Maße die naturschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen.~~

~~Die Rasenflächen sollen höchstens fünfmal im Jahr gemäht werden. 10% dieser Flächen sind mit Sträuchern der Pflanzqualität 60/100, verpflanzt, untenstehender Arten zu bepflanzen. Außerdem sind 20 Stück Bäume vorzugsweise heimischer und standortgerechter Arten der Pflanzqualität H, DB, 12/14 zu pflanzen.~~

50% der anzupflanzenden Gehölze sollen aus folgenden Arten bestehen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünenrose
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muß den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung und Rasen- und Wiesenansaat muß eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt sein.

Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

BauGB §9, Abs. 1, Nr.15

Der gekennzeichnete Bereich wird als Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Es sind mindestens 12 Laubbäume untenstehender Arten der Größe STU 14-16 mDB zu pflanzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muß den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgt sein.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Alnus incana</i>	Grauerle	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Festlegung bestimmter Pflanzflächenanteile

BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und Nr. 25b

Von der nicht überbaubaren Fläche des Grundstücks (Vereinshaus) sind mindestens 80% dauerhaft zu begrünen.

Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung

BauGB, §9, Abs. 1, Nr. 20

Alles Niederschlagswasser, was auf den Dach- und versiegelten Flächen anfällt, ist in den Vegetationsflächen, ggf. über entsprechend ausgestaltete Versickerungsmulden, zu versickern. Das Niederschlagswasser, welches durch diese Maßnahmen nicht versickert werden kann, ist in den entsprechenden Vorfluter (Graben) einzuleiten.

Alle Flächenversiegelungen, die nicht durch den Kfz- Verkehr genutzt werden, sind mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Wegematerialien auszuführen. Es dürfen wassergebundenen Wegedecken verwendet werden. Die Pflaster- und Plattenbeläge müssen mit mindestens 20mm breiten Fugen verlegt werden. Betonunterbau und Fugenverguß, oder andere, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Bauweisen, sind unzulässig.

4.0 §19 Abs.4 Nr.4 Bau NVO Grundflächenzahl ,zulässige Grundfläche

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.0 § 23 Abs. 3 Bau NVO

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden Abs.2 Satz 3 gilt entsprechend.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) Bau GB i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern §86

1.0 Dächer

Dächer: Danach kann das Vereinshaus in Walm,-Krüppelwalm,-oder Satteldach ausgeführt werden.
Die Dachneigung ist zwischen 25°-48° zulässig.
Ausführung 1 Vollgeschoß
Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2.0 Gauben

Gauben: Dachgauben sind zulässig. Ihr Abstand zur Giebel bzw. Brandwand muß mind. 1,5 m betragen.

3.0 Baugrenzen

Die Führung der Baugrenzen wird im Plangebiet der Satzung für das Vereinshaus festgesetzt.

4.0 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen . Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw. mit massiven Abgrenzungen bis max.1,5 m zu versehen.

Hinweise:

1.0 Verkehrsflächen

Die Anbindung der Planstraße A erfolgt an den vorhandenen Schulweg, der direkt mit dem Ortskern verbunden ist.

Im Plangebiet erfolgt die Verkehrserschließung über die Planstraße A als kommunale Straße.

Die Planstraße A wird zweispurig ausgebaut. Sie liegt im öffentlichen Bereich,

beginnt am Schulweg und endet am öffentlichen Parkplatz.
Im Gebiet sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt) auszubilden.

1.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

1.2 Fußwege

In der Planstraße A ist ein straßenbegleitender Fußweg festgesetzt.

2.0 Schallimmissionen

Gemäß Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Entwurf Jugendfreizeit und Schießanlage Niepars vom TÜV-Nord Rostock , vom 14.8.1997 wird festgestellt ,daß die auf die Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen bezüglich der Verkehrs- und Freizeitgeräusche unkritisch sind.

Hinsichtlich der einwirkenden Schießgeräusche sind dagegen dem Betrieb der geplanten Schießanlage mit GK-Waffen bestimmte Einschränkungen aufzuerlegen,

um unzulässige Lärmbelastungen zu vermeiden. Der genaue Umfang dieser Einschränkungen kann jedoch endgültig erst durch Abnahmemessungen nach Fertigstellung der Schießanlage und besserer Kenntnis des Schießbetriebes fest –gelegt werden.

Diese Forderung ist vom Betreiber 3 Monate nach Inbetriebnahme des Schießplatzes durch ein Gutachten nachzuweisen.

Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben vom Hinweis unberührt.

3.0 Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes hat nach der Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen über das zentrale Schmutzwassernetz , bzw.über eine abflußlose Sammelgrube zu erfolgen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser der Parkplätze ist über einen kombinierten Öl/Koaleszenzabscheider nach DIN 1999 Teil 4- 6 mit automatischem Ölverschluß vorzubehandeln.

4.0 Brandschutz

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren.
- Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.a. ,sowie die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege ,Plätze und Gebäude
- Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt,dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der örtlichen Feuerwehr vorgehalten werden.
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für $48\text{m}^3/\text{h}$
Löschwasser muß für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Löschbereich

5.0 Sportanlagen

- 1.1 Der Schießstand ist als kombinierter 100m Stand für sämtliche Büchsen, eines 50m Kleinkaliberstandes und 25m Standes für Faustfeuerwaffen (Pistole, Revolver aller Kaliber) herzustellen. Zur regelgerechten Ausübung der Schießsportdisziplinen ist die Verwendung von Bleimunition erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Errichtung einer Bleirückgewinnungsanlage.
- 1.2 Der Schießstand ist mit Erdwällen und geeignete Geschoßfangsysteme abzuschirmen und nach den Richtlinien für die Errichtung, die Abnahme und das Betreiben von Schießständen vom Deutschen Schützenbund e.V., Wiesbaden, zu errichten.

- 1.3 Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben vom Hinweis 1.2 unberührt. Der Schießplatz ist gemäß Anhang zur 4. BimSchV Nr.10.18 Spalte 2 nach BimSchG genehmigungspflichtig.
Die Genehmigung für den Schießplatz ist vor Baubeginn bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen.

2.0 Sportanlagen

Kleinfeldfußballplatz, Kleinfeldhandballplatz, Tennisplätze, Volleyballplatz sind nach DIN 18 035 auszuführen.

3.0 Verkehrsgarten

Der Verkehrsgarten ist nach Straßenplänen der Jugendverkehrsschulen für Radfahrer in Abstimmung mit der Polizeiinspektion auszuführen.

4.0 Hindernisstrecke

Die Hindernisstrecke ist für Radfahrer in Abstimmung mit der Polizeiinspektion auszuführen.

6.0 Wasser-und Bodenverband

An der südlichen Plangrenze verläuft das Gewässer II. Ordnung, die Rohrleitung des Grabens 14/6-2 mit ungedichteten Tonrohren. Im B-Planbereich ist die Rohrleitung mit gedichteten Rohren neu zu verlegen.
Für die Instandhaltung ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

7.0 Trinkwasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone, während die Parkanlage in der Trinkwasserschutzzone II liegt, liegen die Sportanlagen in der Trinkwasserschutzzone III.
Der räumliche Geltungsbereich ist vor Verunreinigung zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

8.0 Altlasten

Bezüglich der Nutzung des Gebietes der ehemaligen Hühnerfarm wurde ein Bodengutachten erstellt, das beim Bürgermeister der Gemeinde eingesehen werden kann.

Auswertung:

Die Nachnutzung der Fläche als Freizeitanlage geht nach dem vorliegenden Wissensstand von der ehemaligen Hühnerfarm Niepars keine potentielle Gefahr aus. Die Gesundheit von Menschen, die sich längere Zeit auf der künftigen Freizeitanlage aufhalten werden, ist nicht bedroht. Dies gilt auch für Kinder, die beim Spielen intensiveren Kontakt mit dem Boden haben können (evtl. orale Aufnahme in geringen Mengen). Somit wird aus den vorliegenden Befunden kein weiterer Untersuchungs- bzw. Sanierungsbedarf abgeleitet.

Niepars, den 26.11.1998

Unterschrift :
(Bürgermeister)

M. Nauffles



(Siegel)