

Fassung vom 11.09.1996

*Ergänzung zur
Begründung
zur Satzung der Gemeinde Niepars*

über den

Bebauungsplan Nr.2

für das Gebiet Niepars

westlich Gartenstraße Nr. 4a

Gemeinde Niepars



[Handwritten signature]

Teil I Bebauungsplan

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- 1.0 Anlaß
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Städtebauliche Zielsetzung
- 4.0 Art der zulässigen baulichen Nutzung
- 5.0 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen
 - 5.2 Fußwege
 - 5.3 mit Geh-, Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6.0 Baugrenzen
- 7.0 Bauweise
- 8.0 Grund - und Geschößflächenzahl
- 9.0 Gestalterische Festsetzungen
- 10.0 Grünflächen, Bäume
- 11.0 Mülltonnenplätze
- 12.0 Ver - und Entsorgung
 - 12.1 Abwasser
 - 12.2 Regenwasser
 - 12.3 Trinkwasser
 - 12.4 Löschwasser
 - 12.5 Energie
 - 12.6 Gasversorgung
 - 12.7 Telekom

1.0 Anlaß

Der Ort Niepars liegt von der Hansestadt Stralsund 12 km entfernt, direkt an der Bundesstraße 105.

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Niepars sieht vor, den Ortsteil Niepars als Hauptstandort für Wohnen und Dienstleistungsgewerbe auszubauen. Der entwickelte Planinhalt des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung zur Umsetzung der Planungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan schaffen, den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen.

Die Entwicklungstendenz, die durch den inneren Bedarf und Bevölkerungszuwachs bestimmt wird, beträgt 200 Wohnungseinheiten im Ort Niepars, hinsichtlich auch des Bedarfes aus der Hansestadt Stralsund.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 47,45/27,45/28,44/17,45/18,46/2,46/3 und 46/4 der Gemarkung Niepars, Flur 10.

Die westliche Planungsgrenze wird durch die Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße L 21 gebildet.

Die südliche Plangrenze grenzt an den öffentlichen Weg.

Die östliche Plangrenze liegt an der Wiesenkante.

Die nördliche Plangrenze liegt an der vorhandenen Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfaßt 84.069 m².

3.0 Städtebauliche Zielstellung

Die Satzung schafft Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines unerschlossenen Gebietes durch Investoren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Ortes Niepars vorantreiben.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Reihenhäuserbebauung vorgesehen.

Integriert werden am BA I und BA II je 1 Pension.

Mit der Anbindung an die Landesstraße L 21 werden gute Verkehrsbedingungen für das Wohngebiet geschaffen.

Der neugelegene Bahnhof von Martensdorf stellt weitere günstige Verkehrsbedingungen.

Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung sollen ermöglichen, das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene Bebauung gut einzufügen.

4.0 Art der zulässigen baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der Satzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen.

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung lt. § 4 Bau NVO sollte im Plangebiet möglich sein. Nutzungseinschränkungen nach DVGW-Regelwerk W 101 und 103 sind unbedingt zu berücksichtigen. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen.

Zu widerhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

5.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Satzung folgt in der Festsetzung der Verkehrsflächen den vorhandenen Straßenflächen.

Die Anbindung erfolgt direkt an die Landesstraße L 21.

Im Wohngebiet erfolgt die Verkehrserschließung der Grundstücke über die Planstraße A bis D.

Die Planstraße C wird als Einbahnstraße festgesetzt.

Die Baugrundstücke entlang der Landesstraße sind durch eine Anbindung an die Landesstraße L 21 zu erschließen.

Die Zufahrt ist dafür auszubauen.

Die Planstraße A und B werden zweispurig und die Planstraße C einspurig ausgebaut.

Sie liegen im öffentlichen Bereich.

Die Planstraße D wird als Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 Bau GB festgesetzt.

Im Satzungsgebiet sind die Planstraßen verkehrsberuhigt auszubilden.

5.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Im Plangebiet sind Flächen für das Parken im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Auf den Gewerbegrundstücken werden je nach Bedarf Stellplätze bereitgestellt.

5.2 Fußwege

In der Planstraße A ist ein Fußweg festgesetzt. Die Planstraße B, C und D erhalten keine straßenbegleitenden Fußwege, sie sind als befahrbare Wohnwege, die von Fußgängern genutzt werden, auszubauen.

5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 Bau GB), zugunsten der Allgemeinheit werden Geh- und Fahrrechte G/F für Rad- und Fußwege in einer Breite von 6,0m und Erschließungsanlagen festgesetzt.

6.0 Baugrenzen

Die Führung der Baugrenzen wird im Gebiet der Satzung mit einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

In den festgesetzten Flächen müssen die erforderlichen Grundflächenzahlen eingehalten werden.

7.0 Bauweise

Im Plangebiet der Satzung ist eine offene Bauweise mit Einzel-, und Reihenhäuser festgesetzt.

8.0 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Satzung setzt für die Grundflächenzahl den Höchstwert von 0,4 für Einzel- und Reihenhäuser im gesamten Plangebiet fest.

Die Pensionen erhalten eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten kann bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Einzel- und Reihenhäuser erhalten als Höchstwert 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Pensionen erhalten als Höchstwert 2 Vollgeschosse.

9.0 Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung trifft folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) Bau GB in Verbindung mit der Bauordnung § 86.

Dächer : Danach erhalten die Einzel- und Doppelhäuser Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdach.

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Dachneigung zwischen 32° und 45° zulässig.

Reihenhäuser werden als Steildach ausgeführt.

Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

Gauben : Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von maximal 5,5 m zulässig.

Ihr Abstand zur Giebel- bzw. Brandwand muß mindestens 1,5 m betragen. Die Flächen der Gauben und der Dachausschnitte dürfen nicht mehr als 30% der einzelnen Dachflächen ausmachen.

Drempel-
höhe : Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,8 m.

Schall-
schutz :

Die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes überschreiten am südlichen Rand/Bauflächen (B 1-B 6) geringfügig den Orientierungswert von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum (weniger als 1 dB).

Zum Schutz gegen Außenlärm sollen die Außenbauteile der unmittelbar an der Straße gelegenen Bauflächen B 1 und B 11 ein resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ von 40 dB aufweisen, d.h. bei einem Fensteranteil von ca. 30% sollen die Schalldämm-Maße der Wände/Fenster mindestens 45/35 dB betragen. An den östlich der Planstraße gelegenen Häuser (ca. 60 m Entfernung zur Straße) Bauflächen B 10 und B 12 sollen die Außenbauteile der straßenzugewandten Seite ein resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ von 35 dB aufweisen, d.h. bei einem Fensteranteil von ca. 30% sollen die Schalldämm-Maße der Wände/Fenster mindestens 35/32 dB oder 40/30 dB betragen. Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-/Schlafräume) sind auf der straßenabgewandten Seite zu errichten. Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen, Sitzecken, etc. sind zur straßenabgewandten Seite unter Ausnutzung möglicher Abschirmung anzuordnen. Weitere Hinweise und lärmindernde Maßnahmen sind in folgenden Richtlinien enthalten :

- VDI 2718 (Entwurf) "Schallschutz im Städtebau :
Hinweise für Planer und Architekten"
- VDI 2573 "Schutz gegen Verkehrslärm, Hinweise für Planer und Architekten"

10.0 Grünflächen, Bäume

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 Bau GB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Sofern Bäume jedoch wegen Krankheit gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um im Plangebiet eine intensive Durchgrünung zu erreichen sind die übrigen nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der privaten Flächen mit einer Vegetationsdecke zu versehen.