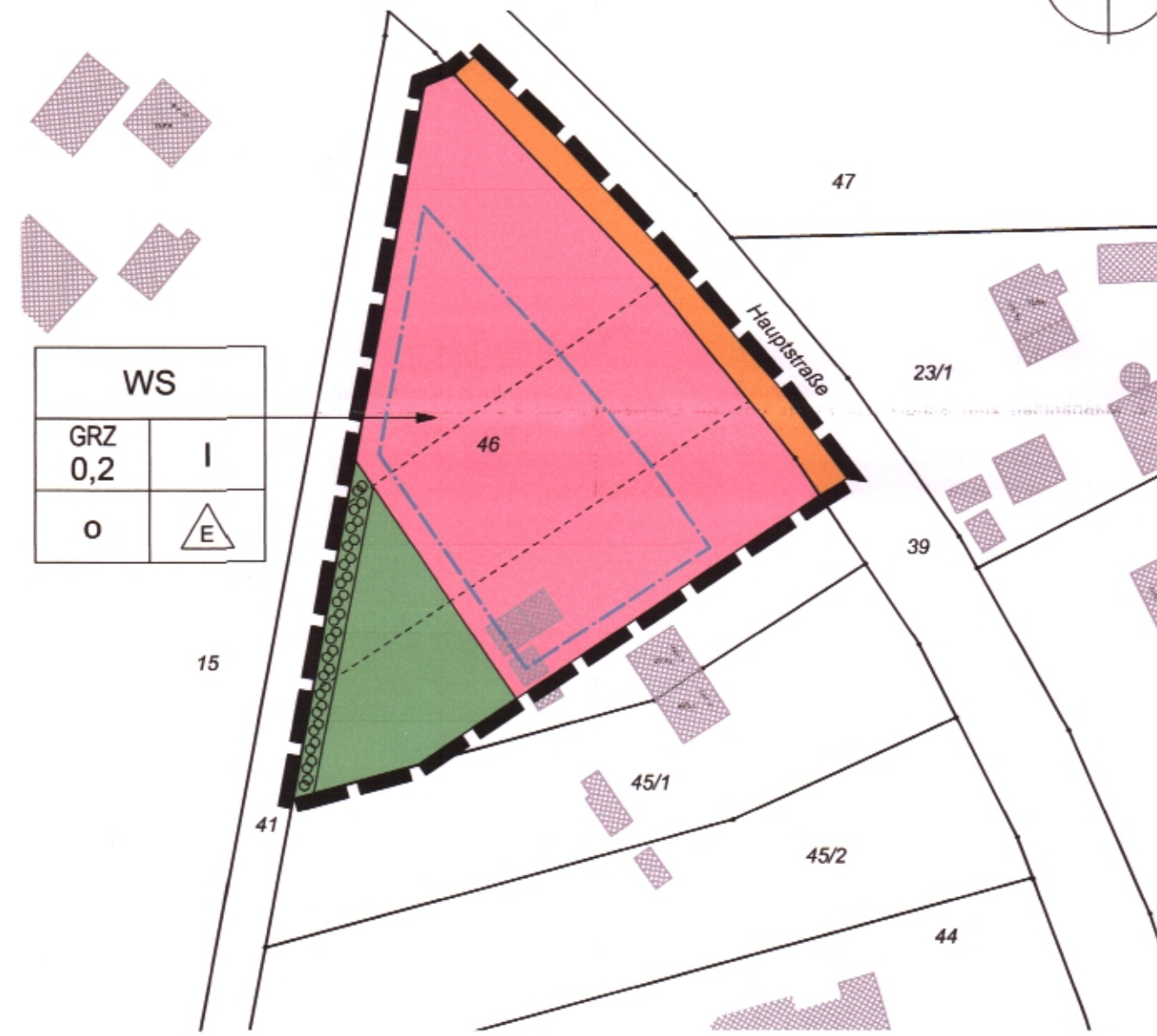


Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 14 "An der Hauptstraße 7 - Duwendiek"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November (GVOBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.08.2020 folgende Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 14 "An der Hauptstraße 7 - Duwendiek" für das Gebiet im Ortsteil Duwendiek, westlich der Landesstraße L 21 und in Höhe des Abzweigs zur Straße Kranichblick, umfassend Teile der Flurstücke 39 und 46 der Flur 12 in der Gemarkung Niepars, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



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 2 BauNVO)

- (1) Das Kleinsiedlungsgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
- (3) Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- (4) Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn auf 160 m² eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind leichte Sträucher 80/100 zu verwenden.

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

- (1) Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Abrissarbeiten des Gebäudes dürfen zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.) erfolgen. Dazu ist vor Beginn der geplanten Abrissarbeiten das Gebäude durch einen anerkannten Fledermausexperten auf ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten zu untersuchen. Sollten Fledermaus-Quartiere gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Umsiedlung der Fledermäuse sowie mögliche Ersatzquartiere erforderlich. Die genaue Vorgehensweise und Maßnahmengestaltung sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatz für den Verlust potentieller Brutplätze für Gebäudebrüter sind innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung vor Abriss des Gebäudes mindestens 6 Nisthilfen an den Gebäudefassaden zu installieren. Es sind jeweils zwei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Schwalben zu installieren.

Eine Rodung der Gehölze darf nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Für die Baufeldfreimachung, den Abriss, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der UNB nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Es sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Oberflächenwasser

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist über Mulden-Rigolelemente zu realisieren. Es sind Anlagen aus begrünter Mulde und darunter liegender Rigole zu errichten. Die Beschickung der Versickerungsmulde hat oberirdisch mittels offener Zuleitungsrinnen zu erfolgen. Die hydraulische Dimensionierung erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Die Versickerungsanlage ist im Nutzungszustand regelmäßig zu kontrollieren, zu mähen und Laubeinträge u. ä. sind zu entfernen.

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 2 BauNVO)



Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

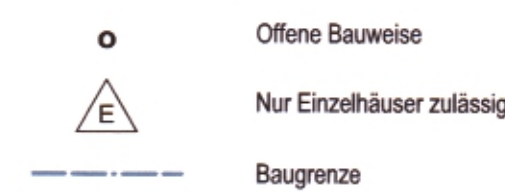
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

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



Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

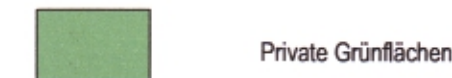
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen

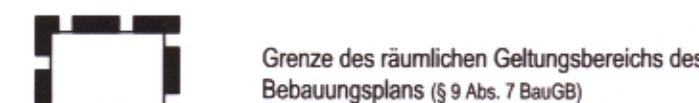
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



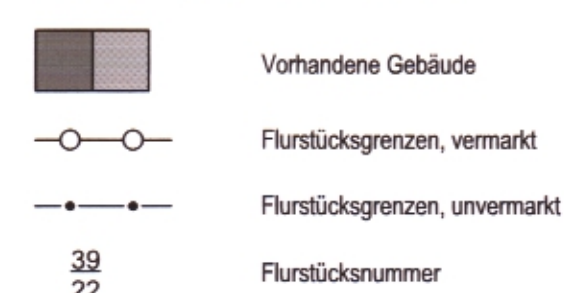
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen, vermarktet
Flurstücksgrenzen, unvermarktet
Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 28.10.2019 bis zum 12.11.2019.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.11.2019 bis 26.11.2019 durchgeführt.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
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 22.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2020 den Entwurf des B-Plans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 14 "An der Hauptstraße 7 - Duwendiek", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2020 bis zum 21.07.2020 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 26.05.2020 bis zum 10.06.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.b-plan-services.de" sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter "https://plan.geodaten-mv.de" ins Internet eingestellt.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niepars, den 23.07.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 am 21.09.2020 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 22.09.2020



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 27.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 28.08.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Niepars, den 28.08.2020



B. Schilling
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 14.10.2020



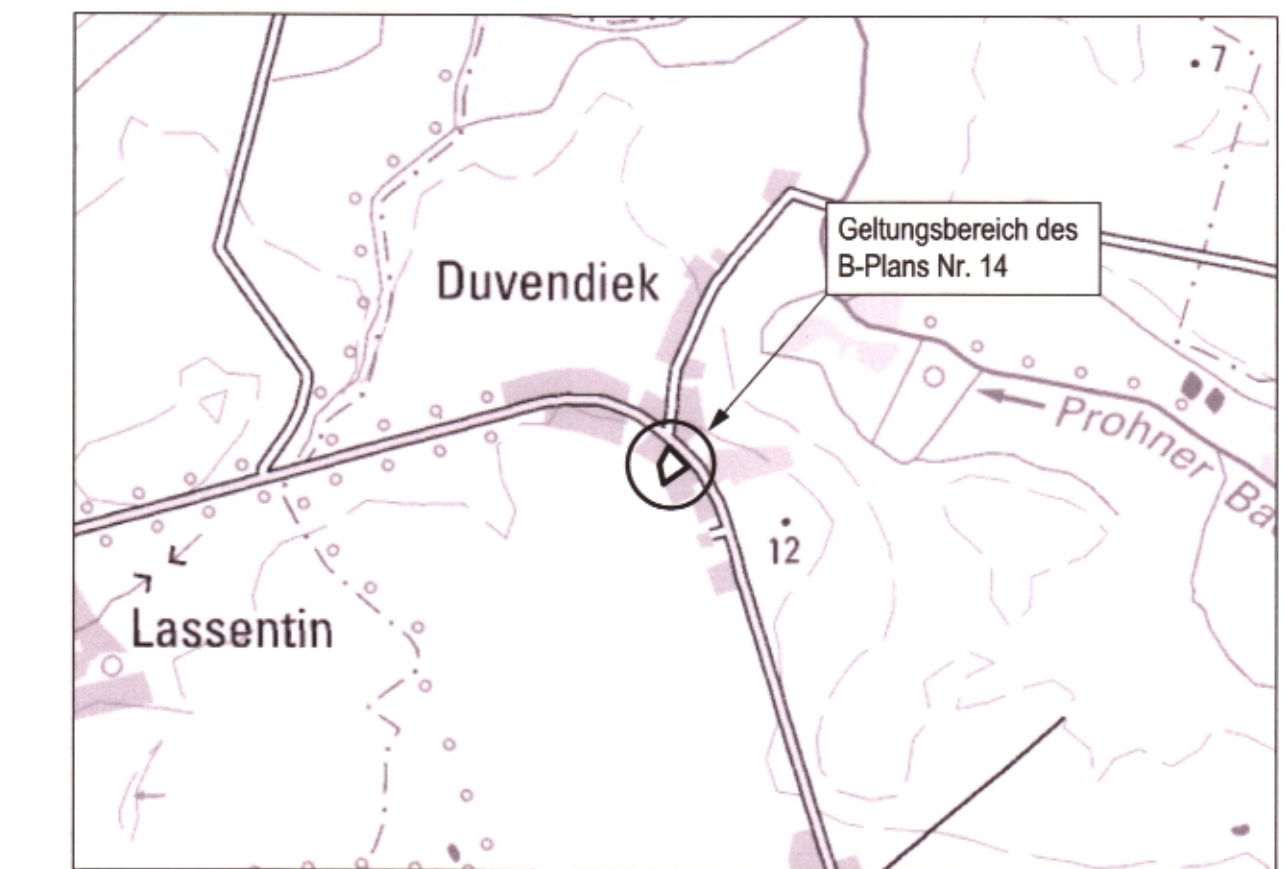
B. Schilling
Bürgermeisterin

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 19.10.2020 bis 12.11.2020 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) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des 02.11.2020 in Kraft.

Niepars, den 09.11.2020



B. Schilling
Bürgermeisterin



Übersichtsplan © GeoBasis-DEM-V 2009

Gemeinde Niepars

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 14 "An der Hauptstraße 7 - Duwendiek"

Satzungsfassung

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
www.olaf.de

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

