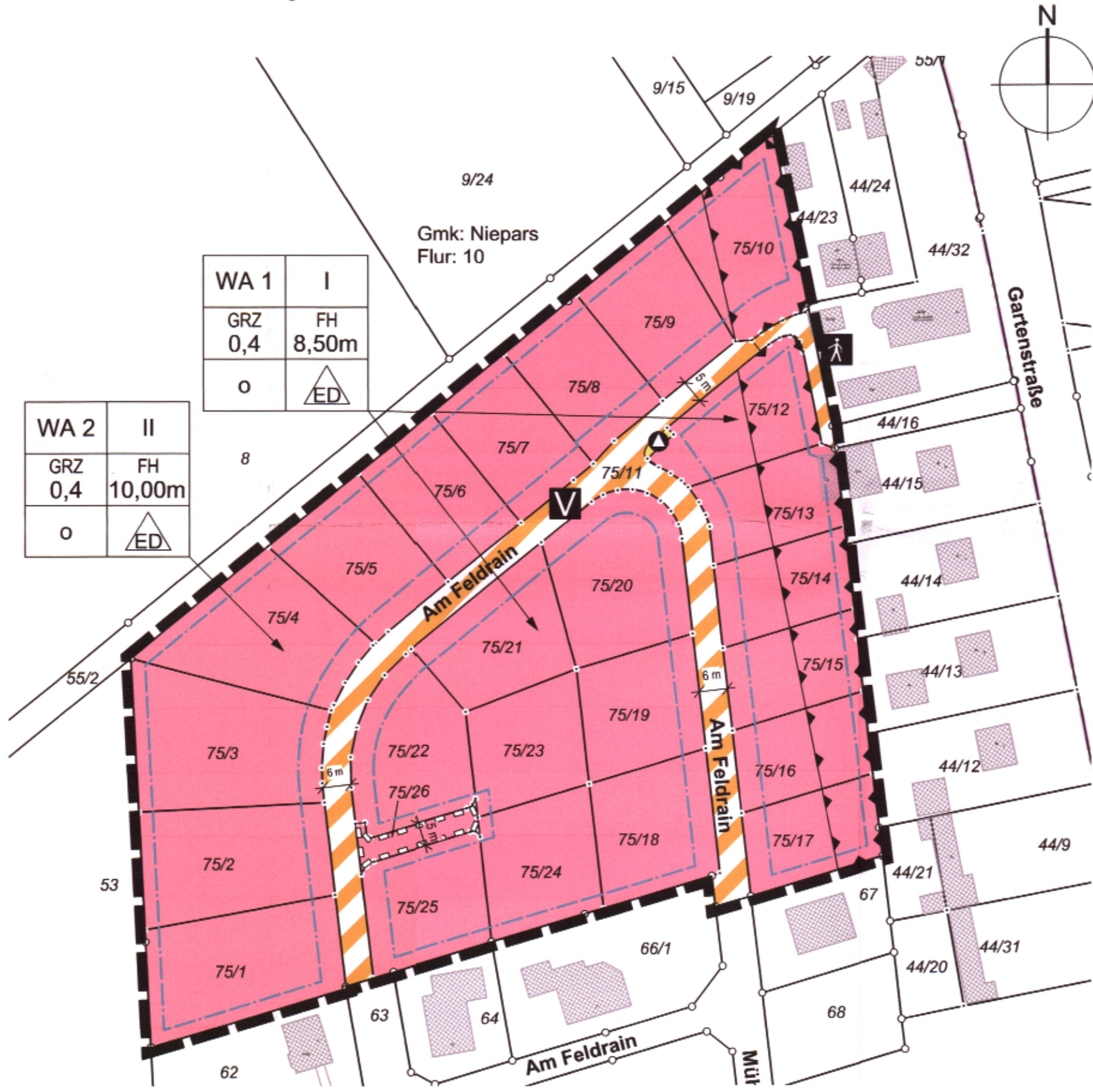


Satzung der Gemeinde Niepars über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 i. V. m. dem § 13 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 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November (GVBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.08.2020 folgende Satzung der Gemeinde Niepars über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße" für das Gebiet im Ortsteil Niepars westlich der Gartenstraße, umfassend die Flurstücke 75/1 bis 75/26 der Flur 10 in der Gemarkung Niepars, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



WA 1	I
GRZ 0,4	FH 8,50m
o	△ ED

WA 2	II
GRZ 0,4	FH 10,00m
o	△ ED

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,40** Grundflächenzahl
- FH** Maximale Firsthöhe
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise
- △ ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsrflächen

- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- △** Fußgängerbereich

Abfallentsorgung

- △** Abstellplatz für Mülltonnen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke 22 und 23 zu belastende Flächen

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 4 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

- Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen wird die Oberkante der Planstraße, gemessen von der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Planstraße, festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

- Pro Baugrundstück sind zwei kleinkronige einheimische Laubbäume (Qualität STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen.

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

- Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die nach Osten gewandten Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen folgender Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung genügen: Lärmpegelbereich (LPB) III erf. R' W, RES = 35 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.

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

- Im WA 1 sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 45 Grad zulässig. Im WA 2 sind nur Zelt-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 45 Grad zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- Sogenannte Friesengiebel sind zulässig. Hierfür darf die zulässige Dachneigung des Frontgiebels maximal 65 Grad betragen.
- Dachgauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 5,50 m zulässig. Ihr Abstand zur Giebel- bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen.
- Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Mauern und Beton sind unzulässig.
- Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw. mit massiven Abgrenzungen bis maximal 1,50 m Höhe zu versehen.

Hinweise

Artenschutz

Beseitigung von Gehölzen
Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigenden Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauf folgenden Jahres durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen für Gehölzbrüter sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind und neue Gehölzstrukturen im Plangebiet angelegt werden.

Beseitigung von Gebüsch, Hochstaudenfluren und Röhrichten (Baufeldräumung)
Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Baufräumarbeiten von Gebüsch, Hochstaudenfluren und Röhrichten nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-31.08.) durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen für Gebüsch- und Bodenbrüter sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Nisthilfen
Pro Baugrundstück ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn mindestens eine für Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling oder Kohlmeise geeignete Nisthilfe an geeigneter Stelle anzubringen.

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.

Grundwasserschutz

Erdanschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 19.09.2019 bis zum 04.10.2019.

Niepars, den 14.10.2019
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2019 den Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 14.10.2019
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2019 bis zum 12.11.2019 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 19.09.2019 bis zum 04.10.2019 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" ins Internet eingestellt.

Niepars, den 14.10.2019
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niepars, den 14.10.2019
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 am 22.09.2020 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Spaltmann, den 22.09.2020
(Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 19.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 28.08.2020
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Der Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße", 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 erneut 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.b-plan-services.de" ins Internet eingestellt.

Niepars, den 28.08.2020
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

8. 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.

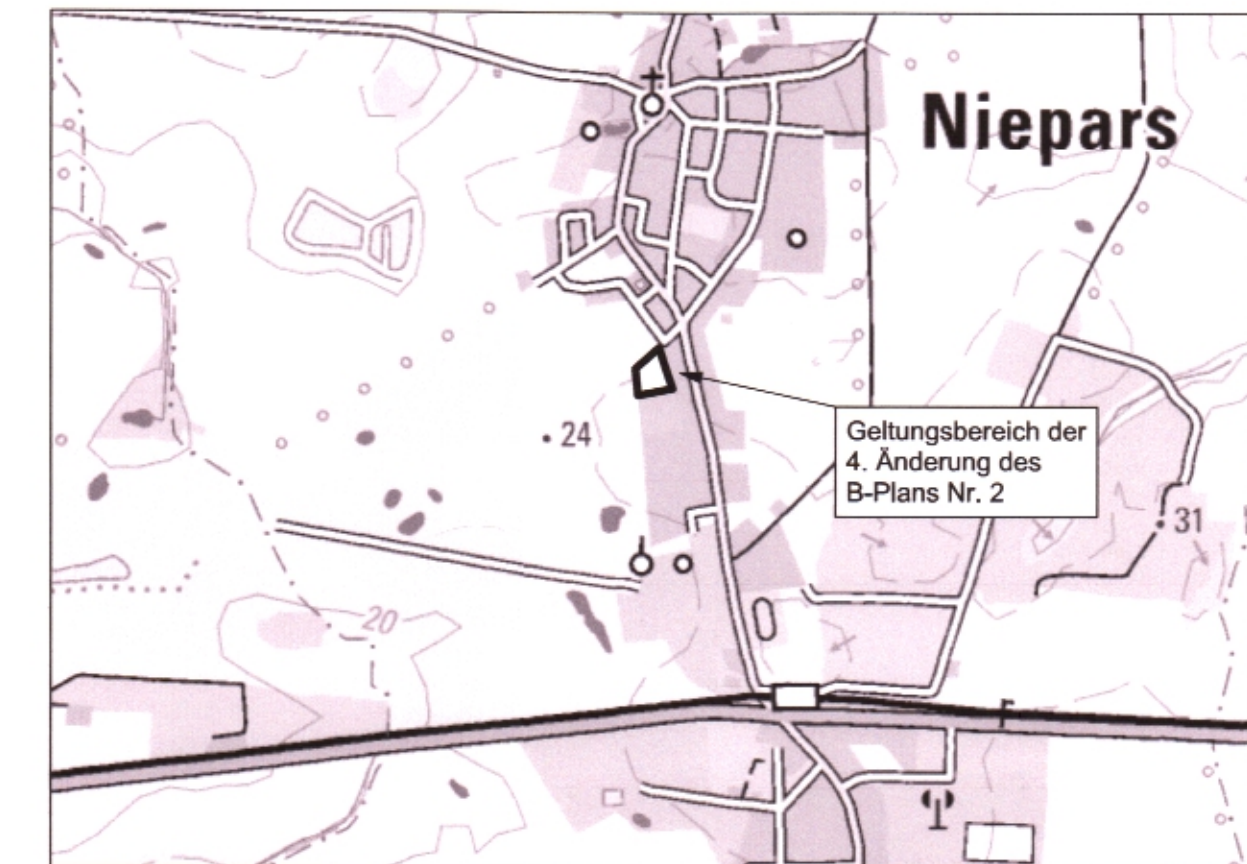
Niepars, den 28.08.2020
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

9. 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 12.11.2020
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin

10. 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 16.11.2020 bis 31.12.2020 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des 30.12.2020 in Kraft.

Niepars, den 04.01.2021
(Siegel) B. Schilling
Bürgermeisterin



Gemeinde Niepars Landkreis Vorpommern-Rügen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Westlich der Gartenstraße"

Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

Satzungsfassung

Regionaleentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
www.olaf.de

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

