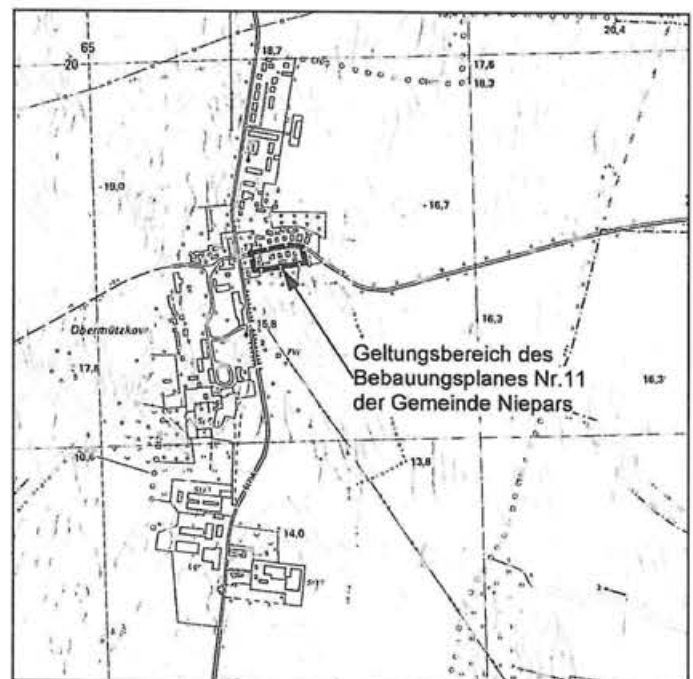

Gemeinde Niepars

Bebauungsplan Nr. 11 „Zimkendorfer Weg“

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Niepars**

Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Michael Mäurer

Stand: 21.02.2012



B. Schilling
18.04.2012

Inhalt

1. Allgemeines	2
1.1 Charakteristik des Plangebietes	2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren	2
2. Städtebauliche Konzeption	3
3. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.4 Örtliche Bauvorschriften	4
4. Schutzgebiete	4
5. Verkehrserschließung	5
6. Technische Ver- und Entsorgung	5
6.1 Wasser und Abwasser	5
6.2 Energieversorgung	5
6.3 Kommunikation	5
6.4 Entsorgung	5
6.5 Löschwasserversorgung	5



1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von dem Bebauungsplan überplanten Flächen befinden sich im Ortsteil Obermützkow der Gemeinde Niepars südlich des Zimkendorfer Weges. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstück 31/1, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15, 183, 184 der Flur 1 in der Gemarkung Obermützkow

Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Flächengröße von ca. 0,44 ha.

Die Bebauung am Zimkendorfer Weg wird durch eine gleichmäßige Bebauung giebelständiger Doppelhäusern aus den 50er und 60er Jahren geprägt. Je zwei Wohngebäuden ist ein rückwärtig liegendes Stallgebäude zugeordnet. Aufgrund der geringen Wohnfläche der Doppelhaushälften, dienen die Stallgebäude auch als Abstell- und Hauswirtschaftsräume (z.B. Waschküche)

Nach Süden hin haben die Hauptgebäude, vom Zimkendorfer Weg aus gemessen, eine gleichmäßige Bautiefe.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Da die Grundfläche der einzelnen Doppelhaushälften im Durchschnitt ca. 55 m² beträgt, entspricht die zur Verfügung stehende Wohnfläche nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen an den heutigen Wohnraum. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Niepars durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches, den Bewohnern eine bauliche Erweiterung ihrer Wohngebäude zu ermöglichen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl.



M-V 2010, S.66

- „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 1999

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da der Bebauungsplan für ein Gebiet nach § 34 aufgestellt wird und sich der der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

Das einheitliche straßenseitige Erscheinungsbild dieser Siedlungsteile von Obermützkow soll erhalten bleiben. Bauliche Erweiterungen werden im rückwärtigen Teil der Wohngebäude zugelassen. Durch die Festsetzung neuer Baugrenzen wird die Überschreitung der vorhandenen Bautiefe zugelassen. Die Nutzung der vorhandenen Nebengebäude für Hauswirtschaftszwecke und als Abstellräume bleibt erhalten.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Grundstücke eine Größe von 230m² bis 407m² haben und bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind, wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um die zulässige Erweiterung der Wohngebäude zu ermöglichen.



Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand wird ein Vollgeschoß als Höchstmaß zwingend festgesetzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt und es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Die Wohngebäude sind gemäß BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Eine Vortreten einzelner Gebäudeteile über die Baugrenze ist für eine Tiefe von maximal 1m auf einer maximalen Länge von 3 m je Gebäude einmalig ausnahmsweise zulässig. Damit soll z.B. das Anbringen von Wetterschutzdächern oder kleiner Erker ermöglicht werden.

3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird die Zulässigkeit der vorhandenen Nebengebäude auf den Grundstücken sichergestellt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Charakteristisch sind die vorhandenen Sattel- und Krüppelwalmdächer von 45 bis 51 Grad. Diese Dachform und Dachneigung wird für die Hauptgebäude festgesetzt.

Damit die zulässigen rückwärtigen Anbauten nicht zwingend mit der gleichen Dachneigung gebaut werden müssen, ist bei diesen untergeordneten Gebäudeteilen auch eine geringere Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig. Die geringere Dachneigung ermöglicht, dass die südlichen Zimmer des Dachgeschosses weiterhin durch die Giebelfenster belichtet werden können.

Alle Garagen und Nebengebäude können auch mit anderen Dachformen und –Neigungen, wie bereits auch schon im Bestand vorhanden, ausgeführt werden

4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes Nordvorpommersche Waldlandschaft DE 1743-401. Die Entfernung zu dem Schutzgebiet beträgt ca. 1.100m.

Westlich der L 21 befindet sich auf einem Gebäude ein Weißstorchhorst. Der Horststandort ist durch die vorhandene Wohnbebauung am Zimkendorfer Weg nicht beeinträchtigt.



5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über den Zimkendorfer Weg sichergestellt.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung wird durch die REWA gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt.

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG sichergestellt.

6.3 Kommunikation

Der Ortsteil Obermützkow ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

6.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es befindet sich ein Hydrant in Obermützkow „Altes Dorf“ 1 und „Am Hofplatz“ 2 mit einer Leistung von jeweils 24 m³/h.

Niepars, den

.....

Schilling, Bürgermeisterin

