

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE

NIEPARS; ORTSTEIL MARTENSDORF SÜD-WEST

Gemeinde Niepars

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

- 1.0 Anlaß
- 2.0 Planungsgebiet
- 2.1 Plangeltungsbereich
- 2.2 Grundstücksbeschreibung
- 3.0 Städtebauliche Zielstellung
- 4.0 Festsetzungen für die Abrundungsfläche
- 5.0 Grünflächenkonzept
- 6.0 Erschließungskonzept

1.0 Anlaß

Zu der im Kreis Nordvorpommern gelegenen Gemeinde Niepars gehört auch der Ort Martensdorf.

Martensdorf zeichnet sich durch eine gute verkehrstechnische Anbindung, besonders bezüglich der Stadt Stralsund aus, zugleich bietet der Ort eine gute wohnbauliche Struktur, die durch die unmittelbaren Nähe des Ortes Niepars untersetzt wird.

Aus dieser Situation heraus resultiert eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.

Diesem Entwicklungsdruck Rechnung tragend, als auch die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars vom Mai 1991 angedachten Entwicklungsmöglichkeiten für Martensdorf umzusetzen, ist geplant den südlichen Teil des Ortes Martensdorf klarzustellen und abzurunden.

2.0 Planungsgebiet

2.1 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt folgende Grundstücke

der Gemarkung Martensdorf,	Flur 1,		
	Flurstück	106/5,	107/3
	105/1,	106/6,	107/5
	105/2,	106/7,	107/6
		106/8,	107/7
		106/9,	107/8
		106/10,	107/9
		106/11,	107/10
		106/12,	107/11
		106/13,	107/12
		106/14,	107/13
		106/15,	107/14
		106/16,	107/15
			107/16
			107/18
			107/19

Diese Flächen liegen innerhalb der nachstehenden beschriebenen Grenzlinien:

nach Norden	- Weg zum Dreschplatz
nach Süden/Westen	- öffentlicher Weg
nach Osten	- Landesstraße 21

2.2 Grundstücksbeschreibung

Der süd-westliche Ortrand von Martensdorf ist geprägt durch eine lockere Bebauung aus Bauernhäusern ehem. Neubauernstellen sowie Einfamilienhäuser.

Der Bereich stellt sich als ebene Baufläche dar, die teilweise mit Bäumen, Strauchwerk bewachsen ist und als Gartenland und Wiese genutzt wird, sowie durch zahlreiche Wasserlöcher geprägt ist.

3. Städtebauliche Zielstellung

Mit der Aufstellung der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Martensdorf Süd-West klarstellend festgelegt.

Gleichzeitig werden Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen ("Abrundungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 3).

Nach § 4 Abs.2a BauGB-Maßnahmengesetz sollen darüber hinaus Außenbereichsflächen für Wohnzwecke einbezogen werden.

4. Festsetzungen für die Abrundungsfläche

Gemäß § 34 Abs.4 S.3 werden folgende Festlegungen nach § 3 BauGB für eine künftige Bebauung auf der Abrundungsfläche Martensdorf Süd-West getroffen.

- Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.
- Die max.Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) wird auf 3,50 m, festgelegt.
Bezugshöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Für die Wohnbebauung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 33° und 45° zulässig.
- Es sind nur Einzel- und Doppelwohnhäuser zulässig.

Gemäß § 86 LBauO M-V werden folgende Festsetzungen für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen getroffen:

- Die Außenwände sind nur als Sichtmauerwerk, glattverputztes Mauerwerk oder auch als Teilflächen mit Holzschalung zulässig.
- Die Länge der Dachgauben darf 3 m nicht überschreiten.

5.0 Grünflächenkonzept - Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 8a BNatSchG werden die folgenden Festsetzungen als Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft für die Einzelbauvorhaben verbindlich:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ab 8 cm Stammdurchmesser, gemessen 1 m über Geländeoberkante ist zu erhalten.
Sofern Bäume jedoch wegen Krankheit gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.0 Erschließungskonzept

6.1 Abwasser

Für den Satzungsbereich ist der Abschluß an das Ortsentwässerungsnetz vorgesehen.

6.2 Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist vor Ort zu versickern.

6.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist an das zentrale Leitungsnetz anzuschließen.
Der Wasserbedarf ist an diesem Standort abgedeckt.

6.4 Löschwasser

Versorgung mit Löschwasser über die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Teichanlagen.

6.5 Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

6.6 Gasversorgung

Erdgas wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

6.7 Telekom

Wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

6.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfall- und Müllentsorgung des Kreises Nordvorpommern.

6.9 Verkehrskonzept

Der Plangeltungsbereich grenzt direkt an den öffentlichen Wegen und der Landesstraße 21 erschlossen.

Es ist beabsichtigt, den vorhanden Weg zum Dreschplatz als Zufahrtsweg für den Satzungsbereich auszubauen, der auf einem Wendeplatz endet.

Von diesem Weg aus wird ein ausgebauter Wohnweg in den Planungsbereich geführt, der die innenliegenden Grundstücke erschließt.

Es sind Maßnahmen der Verkehrsberuhigung vorgesehen.

7. HINWEIS

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs.2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Niepars, den 22.10.97



[Handwritten signature]