

Fassung vom 28.07.1994

SATZUNG DER GEMEINDE NIEPARS

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG  
DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN  
ORTSTEILS FÜR DAS GEBIET  
ZANSEBUHR



*M. Kaufhold*  
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 Geltungsbereich
- 3.0 Städtebauliche Zielsetzung
- 4.0 Art der zulässigen baulichen Nutzung
- 5.0 Baugrenzen
- 6.0 Bauweise
- 7.0 Grund-und Geschoßflächenzahl
- 8.0 Gestalterische Festsetzungen
- 9.0 Grünflächen, Bäume
- 10.0 Mülltonnenplätze
- 11.0 Ver-und Entsorgung
  - 11.1 Abwasser
  - 11.2 Regenwasser
  - 11.3 Trinkwasser
  - 11.4 Löschwasser
  - 11.5 Energie
  - 11.6 Gasversorgung
  - 11.7 Telekom

## 1.0. Anlaß

Der Ort Zansebuhr liegt in der Gemeinde Niepars, Kreis Stralsund und grenzt an der Landesstraße LIO 22. Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Niepars sieht vor, im Ortsteil Zansebuhr durch Abrundung des Ortskerns im Dorfgebiet Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Der entwickelte Planinhalt soll die Voraussetzung zur Umsetzung der Planungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan schaffen, den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen.

## 2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfaßt Teilflurstücke der Gemarkung : Niepars

Flur : 3

Flurstück : 26,25,24, 28/5,28/2,  
28/4,28/1,29,27

Gemarkung : Niepars.

Flur : 5

Flurstück : 21,22,23, 25

## 3.0 Städtebauliche Zielsetzung

Die Satzung schafft Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines erschlossenen Gebietes durch Bauherren.

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

Mit der Anbindung an die Landesstraße LIO 22 werden gute Verkehrsbedingungen für das Plangebiet geschaffen. 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 Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO ausgewiesen. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung lt. § 5 Bau NVO sollte im Plangebiet möglich sein. Nutzungseinschränkungen nach DVGW - Regelwerk W 101 und 103 sind unbedingt zu berücksichtigen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

#### **5.0 Baugrenzen**

Die Führung der Baugrenzen wird im Gebiet der Satzung mit einer Abstandsfläche festgesetzt. In den festgesetzten Flächen müssen die erforderlichen Grundflächenzahlen eingehalten werden.

#### **6.0 Bauweise**

Im Planungsgebiet der Satzung ist eine offene Bauweise mit Einzelhäuser festgelegt

#### **7.0 Grund-und Geschoßflächenzahl**

Die Satzung setzt für die Grundflächenzahl den Höchstwert von 0,4 für das Plangebiet fest. Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten kann bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Einzelhäuser erhalten als Höchstwert 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 für das Plangebiet festgesetzt.

## 8.0 Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung trifft folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Bauordnung § 83.

Dächer: Danach erhalten die Einzelhäuser Sattel-  
-----  
und Krüppelwalmdach.

Im Dorfgebiet ist nur eine Dachneigung zwischen 38° und 50° zulässig.

Gauben : Im Doefgebiet sind Dachgauben nur in  
-----  
einer Breite Regelfall: 4,0 m ,Ausnahme-  
fall max: 4,5 m zulässig.

Drempel-  
-----

höhe : Die Drempelhöhe ist nur für 1 Vollgeschoß  
-----  
zulässig.

Gestal-  
-----

tung : Holzblockhäuser sind im Ortsgebiet Zanse-  
-----  
buhr nicht zugelassen. Die Außenwände von Gebäuden sind aus Klinker oder Backstein in den Farbstufen rot, ocker und braun oder farbigen Außenputz in den Farbstufen weiß, ocker, gelb und hellbraun auszuführen. Baustoffimitate sind unzulässig.

## 9.0 Grünflächen, Bäume

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB 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.

## 10.0 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauleile einzubeziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw. mit massiven Abgrenzungen bis max. 1,0 m Höhe zu versehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfall- und Gebührenentsorgung des Kreises Stralsund.

## 11.0 Ver- und Entsorgung

### 11.1 Abwasser

Das gesamte Planungsgebiet soll über Grundstücks-Kleinkläranlagen und Verrieselung entsorgt werden. Die Flurstücke 29,28/1,28/4,28/2,38/5 müssen das Abwasser aus der Trinkwasserschutzzone III herausführen.

### 11.2 Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist möglichst vor Ort zu versickern. Verschmutztes Regenwasser von den Verkehrsflächen ist aus der Trinkwasserschutzzone III herauszuführen.

### 11.3 Trinkwasser

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

### 11.4 Löschwasser

Versorgung mit Löschwasser ist im Plangebiet über Hydranten zu veranlassen.

### 11.5 Energie

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

### 11.6 Gasversorgung

Erdgas wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

11.7 Telekom

Wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

Fassung der Begründung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Niepars, den 14. 03. 1994

## **6 Textliche Festsetzungen des Baumbestandes zur Abrundungssatzung Zansebuhr - Gemeinde Niepars (siehe Karten Nr. 2/3)**

### **1. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente**

- 1.1 Schutz und Erhaltung von charakteristischen Landschaftselementen wie Alleen (§ 4 Abs. 1 des 1. NatschGM-V) und markanten Einzelbäumen (§ 18 BNatschG)
- 1.2 Aufgrabungen nicht dichter als 2,50 m vom Stamm durchführen → bei geringerem Abstand Schutzmaßnahmen vorsehen
- 1.3 Baumschutzmaßnahmen im Wurzelbereich (keine Anschüttung, kein Bodenabtrag und kein Lagerplatz)
- 1.4 Bei den hoch- bis sehr hochwertigen Bäumen sollte beim Bau der Einfamilienhäuser eine Bretterschalung für den Baum (auf dem jeweiligen Flurstück) vorgenommen werden

### **2. Maßnahme der Grüngestaltung**

- 2.1 Zu jedem Bauantrag sollten genaue Angaben zur Freiraumgestaltung über Begrünung und Bepflanzung vorgelegt werden, welche dann Bestandteil der Baugenehmigung werden. Die Vorgaben des Bestandsplanes sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.2 Auf den Grundstücksflächen sind private Grünflächen herzurichten.
- 2.3 Auf Einfamiliengrundstücken sind zwei kleinkronige heimische Laubbäume in einer Größe von 10 cm bis 12 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen