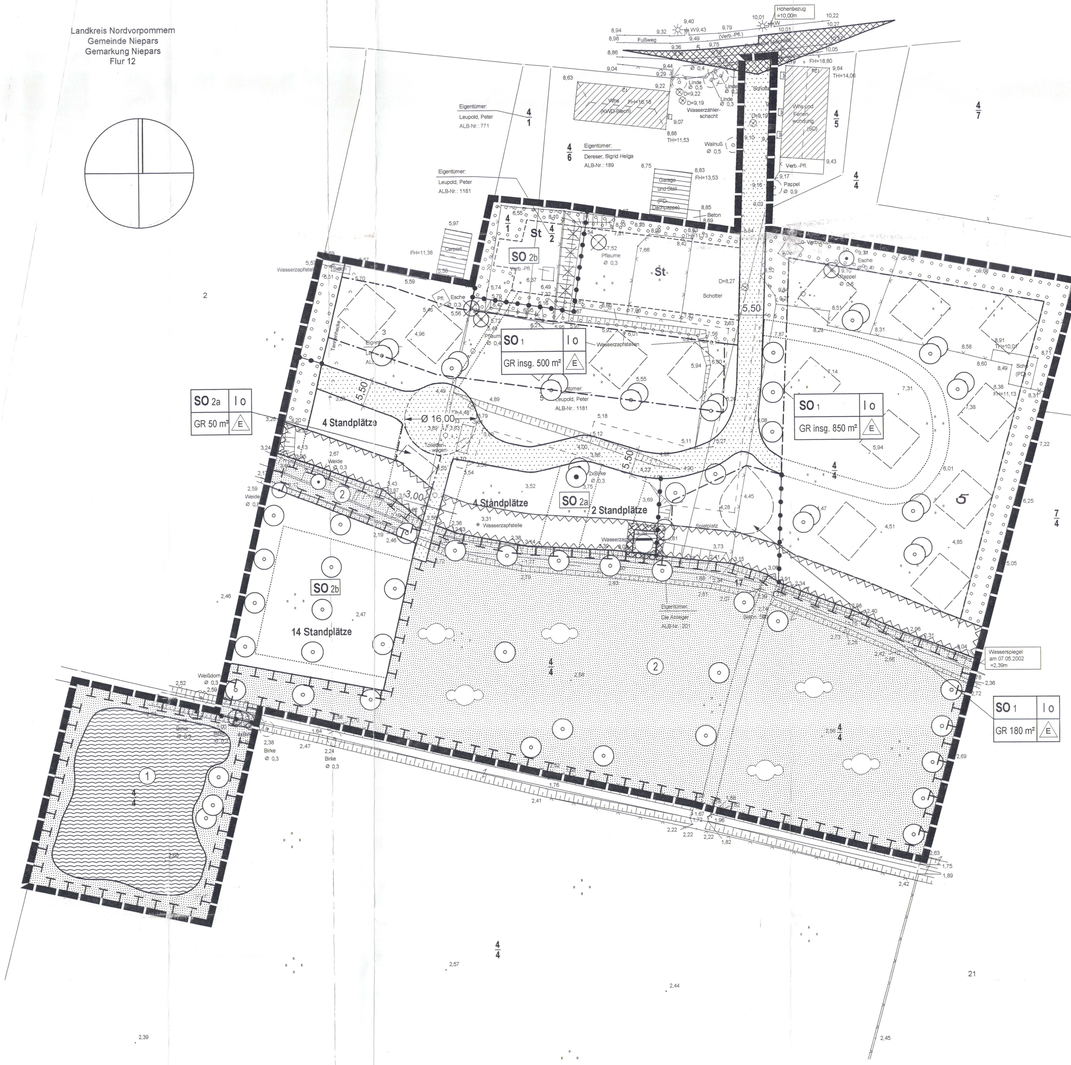
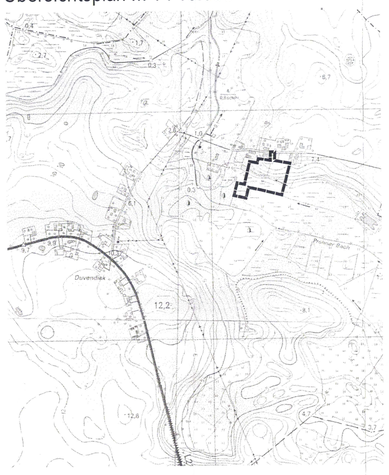
Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplan Nr. 5 (Naturcamp "Zu den zwei Birken")

Teil A - Planzeichnung, M.: 1 : 500

Landkreis Nordvorpommern
Gemeinde Niepars
Gemarkung Niepars
Flur 12



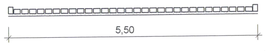
Übersichtsplan M 1 : 10.000



Straßenquerschnitte M 1 : 100

(Darstellung ohne Normcharakter)

Privatweg



Fußweg

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 7 34

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 10 BauNVO)

SO 1	Sondergebiet Ferienhaus
SO 2a	Sondergebiet Campingplatz - Zweckbestimmung Caravanstellplatz
SO 2b	Sondergebiet Campingplatz - Zweckbestimmung Zeltwiese

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

GR 500 m²	insgesamt zulässige Grundfläche als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Privatweg
	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen (privat)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1	Zweckbestimmung gem. Text (Teil B), Punkt 3
	Anpflanzen von Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
	Zukünftig fortfallend
	Sichtdreieck

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
359/2	Nummer des Flurstücks
	vorhandene bauliche Anlagen
	Böschungen
* 27,80	Höhenpunkte
	vorgeschlagene Gebäudeanordnung
	vorgesehene Wege innerhalb von Bauflächen bzw. Grünflächen
	vorhandener Zaun
	vorhandener Baum
	geplante Wegeführung

Hinweis

Hochwasserschutz:
Das Plangebiet befindet sich im Poldergebiet des Schöpfwerkes Prohn. Im Hochwasserfall kann eine Vernässung der Zeltwiese und der Caravanstellfläche (Sondergebiete 2b und 2a) nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Kläranlage ist gegen Hochwasser zu sichern.

Plangrundlage:
Als Plangrundlage wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Stralsund, vom 17.05.2002 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden z.T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im Maßstab 1: 2.000 übernommen. Eine Gewähr der Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 16 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhaus 1 sind zulässig:
- Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 85 m² je Ferienhaus,
- das Empfangsgebäude mit Frühstücksraum, Rezeption und Ausstellungs- und Tagungsraum
- und die jeweiligen Nebenanlagen

(2) Im Sondergebiet Camping 2a "Caravanstellplatz" sind zulässig
- max. zehn Stellplätze für Wohnwagen mit Pkw bzw. Wohnmobile mit jeweils 80 m² Standfläche
- und ein Sanitärgebäude für Toiletten, Waschräume, Wäschespüleinrichtung, Müllsammlung und weitere Nebennutzungen

(3) Im Sondergebiet Camping 2b "Zeltwiese" sind max. 14 Standplätze für Zelte ohne Pkw mit jeweils 65 m² Standfläche zulässig.

(4) Im Sondergebiet Ferienhaus 1 dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die insgesamt festgesetzte Grundfläche um bis zu 1.260 m² überschreiten.

(5) Im Sondergebiet Camping 2a "Caravanstellplatz" dürfen die Grundflächen für Standplätze, Sanitärgebäude und Nebenanlagen insgesamt 900 m² betragen.

(6)Im Sondergebiet Camping 2b "Zeltwiese" darf die Grundfläche der Standplätze max. 910 m² und die der Stellplätze mit ihren Zufahrten max. 350 m² betragen.

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig.

(2) Nicht überdachte Kfz-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Bereiche in den Sondergebieten nicht zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Private Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 i.V. m. Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

(1) Je angefangene fünf Stellplätze ist eine Stieleiche 3xv Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im Sondergebiet Ferienhaus sind vor jedem Ferienhaus eine Birke (Betula pendula) 3xv Doppel-Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 29 Bäume zu pflanzen.

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im Sondergebiet Campingplatz 2b sind insgesamt 30 Silberweiden (Salix alba) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Weiden sind als Kopfbäume zu schneiden.

(4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 - 5 Meter breite freiwachsende Hecke mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrweide (Salix aurita), Aschweide (Salix cinerea), Kreuzdorn (Rhamnus carthartica), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyriaster). Die Größe der Sträucher beträgt 80/100 cm. Es ist jede Art mit einem Mengenanteil von 10 % und 1 Pflanze/m² zu pflanzen. Der unbepflanzte grundstücksabgewandte Bereich der Flächen wird als Saumstreifen entwickelt und nicht gemäht. Einzäunungen sind an der grundstückszugewandten Seite der Heckenpflanzung zu setzen.

(5) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ① ist ein 1.400 m² großer Teich anzulegen. Er ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche auszuheben. Die Ufer sind in einer Neigung von 1 : 5 auszubilden.

(6) Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ② wird eine parkartige Grünanlage erstellt. Die Fläche ist zu 30 % mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen: Esche (Fraxinus exelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Traubenkirsche (Prunus padus), Zitterpappel (Populus tremula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Grauweide (Salix cinerea), Bruchweide (Salix fragilis), Korbweide (Salix viminalis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus). Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen zu pflanzen. Strauchartige Gehölze als verpflanzte Sträucher 80 -100, baumartige Gehölze als leichte Heister 150 -175.

(7) Auf dem Flurstück 4/4 sind östlich angrenzend an den Teich und an die vorhandene Waldfläche 13.000 m² Grünlandfläche aus der intensiven Bewirtschaftung zu nehmen. Die Flächen sind alle zwei Jahre im Monat August einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

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

(1) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in matten roten oder braunen Farbtönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer maximalen Neigung von 45 Grad nur zulässig. Sie sind nur als symmetrische Satteldächer oder als Pultdächer zulässig. Die Dächer der Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(3) Die Außenwände der Gebäude sind nur zulässig als gestrichene oder naturbelassene Holzfassaden.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig als angeleuchtete Tafeln oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen. Die Beleuchtung muss blendfrei ausgeführt werden.

(5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschossenen Umkleidung zu versehen.

(6) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Caravanstandplätze, Pkw-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

Nachrichtliche Übernahme

(1) Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars vom 15.05.2003 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das für das Naturcamp "Zu den zwei Birken" in Duvendiek zwischen der Dorfstraße und dem Flurstück 4/7 im Norden, den Flurstücken 7/3, 7/4 und 21 im Osten, dem Flurstück 22 im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 3 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.02. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 28.03.02 bis zum 12.04.02.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.02 und vom 10.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.02 den Entwurf und am 06.03.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11.07.02 bis zum 12.08.02 bzw. vom 26.03.2003 bis zum 26.04.2003 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 03.07.02 bis zum 18.07.02 bzw. vom 10.03.2003 bis zum 25.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10.10.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da
die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1.000 ist. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 10.10.02 (Siegel) Im Auftrag Amt des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.02 und am 15.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 19.09.02 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.09.02 gebilligt. Nach Aufhebung der Satzung (Beschluss vom 06.03.2003) wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, am 15.05.2003 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2003 gebilligt.

Niepars, den 21.05.03 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Ministerin für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom 15.09.2003 Az: VIII 230a-913-13-02.042 (5) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Niepars, den 29.09.2003 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.

Niepars, den (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Niepars, den 29.09.2003 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 15.10.2003 bis zum 5.11.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.04.04 in Kraft getreten.

Niepars, den 22.04.2004 (Siegel) Kaufhold, Bürgermeister

15.05.2003

Satzung der Gemeinde Niepars
über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Naturcamp "Zu den zwei Birken" in Duvendiek zwischen der Dorfstraße und dem Flurstück 4/7 im Norden, den Flurstücken 7/3, 7/4 und 21 im Osten, dem Flurstück 22 im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 3 im Westen