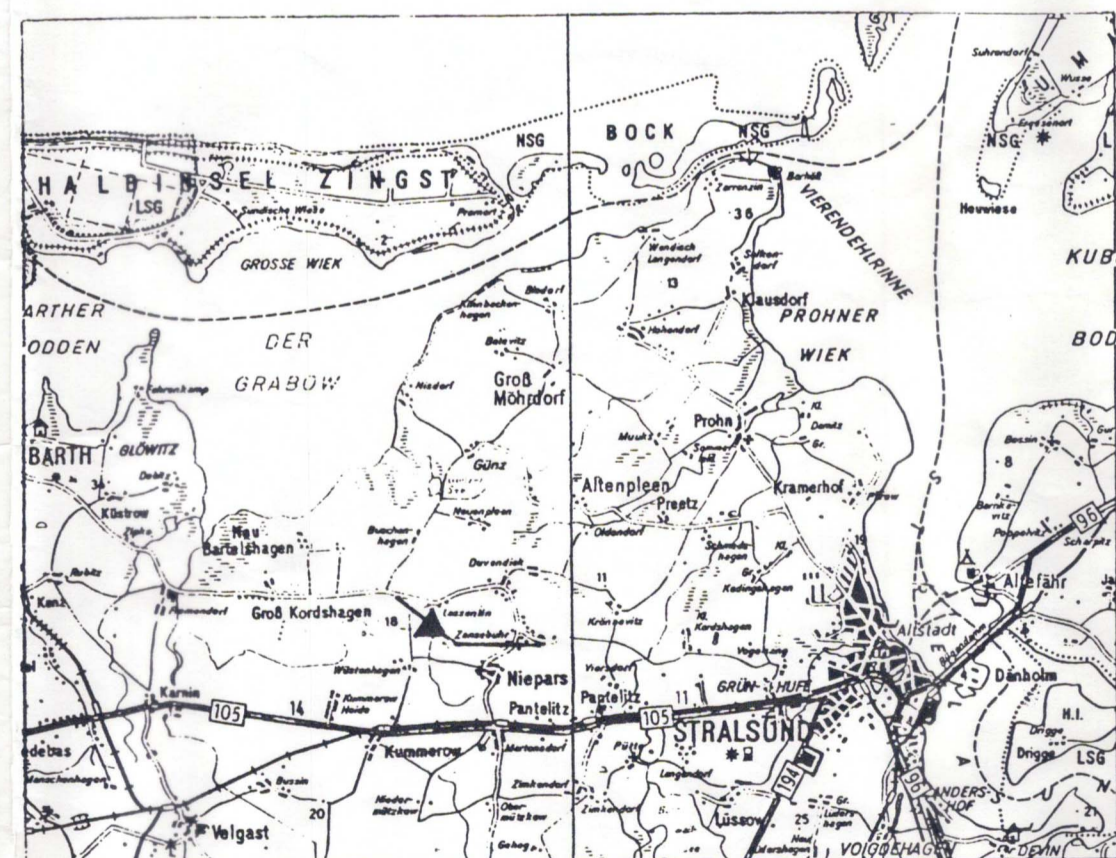
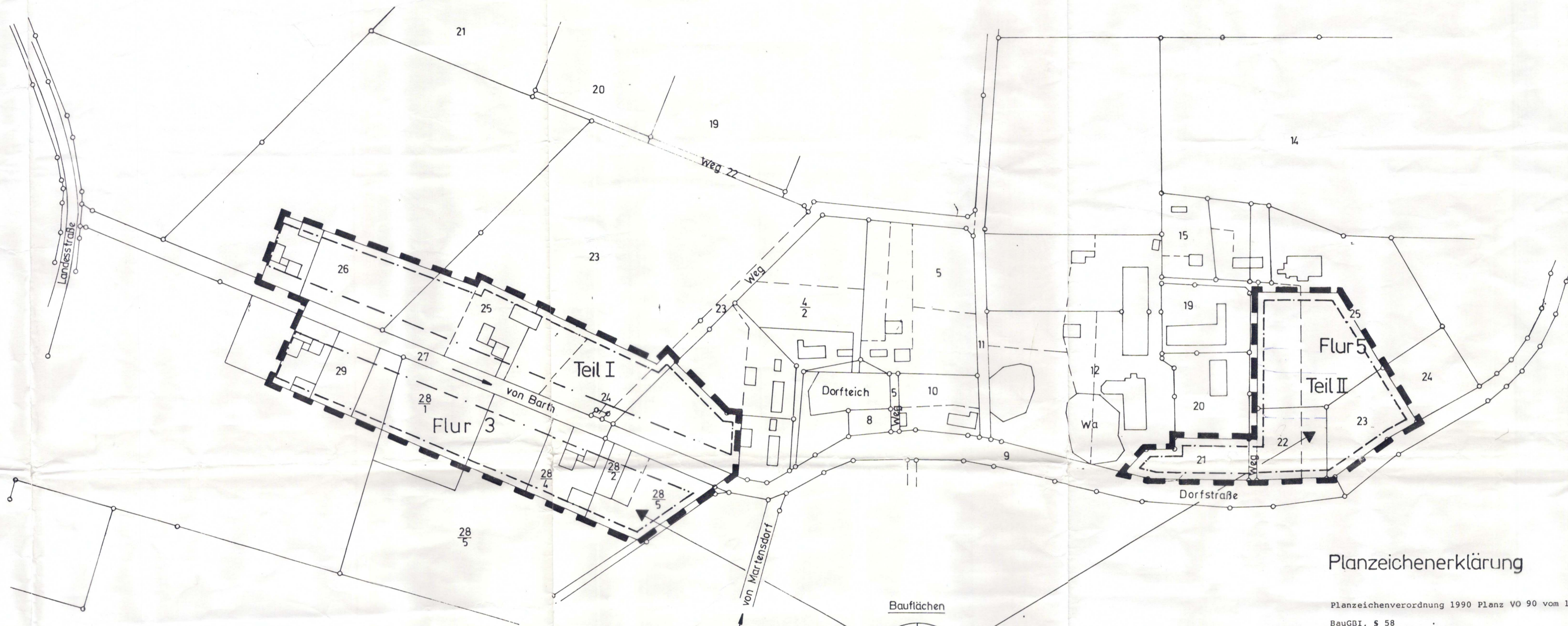


# Satzung der Gemeinde Niepars über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Zansebuhr, Gemarkung Niepars, Flur 3 Flurstücke 26, 25, 24, 28/5, 28/2, 28/4, 28/1, 29, 27 und der Flur 5, Flurstücke 21, 22, 23 und 25

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der LBauO M/V vom 26. April 1994 (GS M/V GLNr. 2130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.07.1994 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Zansebuhr, Gemarkung Niepars, Flur 3, Flurstücke 24, 25, 26, 28/2, 28/4, 28/5, 28/1, 29, 27 und der Flur 5, Flurstücke 21, 22, 23 und 25 erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG  
M 1 : 2000



## Planzeichenerklärung

Planzeichenerverordnung 1990 Planz VO 90 vom 18.12.1990  
BauG1, § 58

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 der Anlage 1 BauNVO)  
Wohnbauflächen

MD Dorfgebiet § 5 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO  
0,4 GRZ Grundflächenzahl  
0,5 GFZ Geschößflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

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

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Bemerkung

Die in der Anlage beigeigten Flurkartenauszüge sind nicht amtlich und als Nachtrag zur Kartengrundlage zu sehen

## TEIL B : TEXT

Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen. Zuwendungen werden nach dem Wasserrecht geahndet.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung  
Das "Dorfgebiet" dient dem Wohnen

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind im Planungsgebiet zur Versorgung mit Elektro, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Fernmeldetechnik sowie TV, Garagen und Carports zulässig.

3.0 Höhenanlage der baulichen Anlagen  
Höhe baulicher Anlagen: Höchstgrenze der Traufe über Straße; 3 m, gemessen an der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes gem. § 18 Bau NVO

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

4.2 Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

4.3 Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Sofern Bäume jedoch wegen Krankheiten gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. mit der Bauordnung § 83 § 86 LBauO M/V

1.0 Dächer  
1.1 Im Dorfgebiet sind nur geneigte Dächer zwischen 38° und 50° zulässig

1.2 Einzelhäuser, Doppelhäuser sind mit Steildach (Walm- oder Satteldach) zu versehen. Ausführung: Als Vollgeschob mit ausgebauten Dachgeschob.

1.3 Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2.0 Gauben  
2.1 Im Dorfgebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von: Regelfall: 4,0 m Ausnahme: 4,5 m zulässig.

3.0 Drempehhöhe  
3.1 Die zulässige Drempehhöhe ist nur für 1 Vollgeschob zulässig.

4.0 Einfriedung  
4.1 Im Dorfgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zulässig sind Jägerzäune, Holzlatenzäune und Hecken. Unzulässig sind Mauern, Beton- und Metallzäune.

5.0 Gestaltung  
5.1 Holzblockhäuser sind im Ortsteil Zansebuhr nicht zugelassen. Die Außenwände von Gebäuden sind aus Klinker oder Backstein in den Farbstufen: rot, ocker und braun oder farbiger Außenputz Farbstufen weiß, ocker, gelb und hellbraun auszuführen. Baustoffmitate sind unzulässig.

6.0 Die Abrundungssatzung gilt in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

## Änderung zum Teil B : Text

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V die in der seit dem 02.09.1999 rechtskräftigen Satzung gemäß § 34 BauGB festgesetzten Regelungen über die örtlichen Bauvorschriften wie folgt zu ändern:

- 1.0 Dächer
- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 24 bis 50 Grad auszuführen.
- 1.2 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdach.
- 1.3 Die Dächer der Nebenanlagen und Garagen können mit einer flacheren Dachneigung als das Hauptgebäude oder als Flachdach ausgeführt werden.
- 2.0 Gauben sind bis zu einer Breite von 4,0 Meter zulässig. Ausnahmen sind bis 4,5 Meter zulässig.
- 3.0 entfällt
- 4.0 entfällt
- 5.0 entfällt

### Verfahrensvermerke:

Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.1.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 10.04.1994 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort/Datum/Unterschrift Unterschrift  
Niepars, 22.01.1994 Bürgermeister

Die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde am 28.7.94

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 29.07.1994 Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung wurde gem. § 246 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 4 BauGB mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 09.04.1995 Az.: mit Auflagen erteilt.

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 20.04.1995 Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.07.1994 erfüllt. Die Auflagenbefreiung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 09.04.1995 Az.1 bestätigt.

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 03.08.1994 Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 03.08.1994 Bürgermeister

Die Satzung ist mit dem 28.07.1994 mit der Genehmigung erteilt. Bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 02.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Ort/Datum/Siegelabdruck Unterschrift  
Niepars, 02.09.1999 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE NIEPARS ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR DAS GEBIET ZANSEBUHR

Planverfasser: Frau Fenske  
H&E Ingenieurbüro  
Frankenstraße 57  
18439 Stralsund  
Tel.: 03831/280109  
Fax: 280544