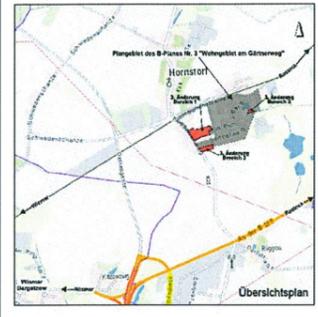


# SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000



Gemeinde : Hornstorf  
Gemarkung : Hornstorf  
Flur : 4

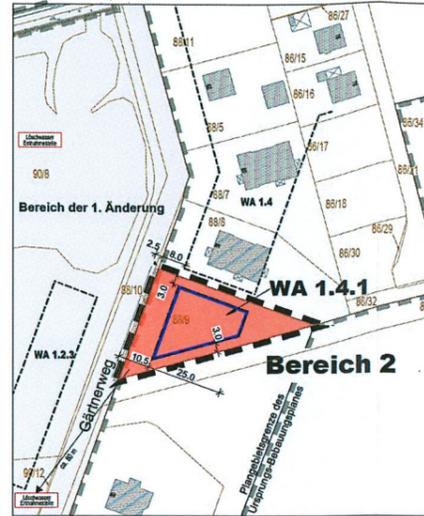


## Textliche Hinweise

- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 22.943 m² EFA.
- Die Kompensation des Flächenverlustes erfolgt durch Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland legenden Ökotoxos NPA VP-001. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
- Bodendenkmale**  
Verhalten bei Zufallsfindungen:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschBauMVer die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragern des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zutreffende Zeugen, die dem Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten / Altlast / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbeseitigungsdienstes.  
4. Mit der Güterenthaltung von mineralischen, metallischen, holzartigen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

### Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
- z.B. 99/25 Nummer des Flurstückes
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92
- Böschung
- vorhandene baul. Anlagen
- Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
- Löschwasserleiche
- III. Übernahmen aus Ursprungs-B-Plan einschl. der 1. und 2. Änderung**
- Baugrenzen
- Plangebietsgrenzen



## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
<b>WA</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>I, II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>TH max</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>FM max</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>SD</b>	Satteldach, auch versetzt	
<b>KWD, WD</b>	Küppelwalmdach, Walmdach	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>z. B. 53,0</b>	Untere Bezugshöhe in m über NN (Höhenbezugssystem DHHN 92)	

<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
o nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
o Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO

<b>Baugrenze</b>	§ 22 (1) BauNVO
------------------	-----------------

<b>Verkehrflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (9) BauGB
o Straßenbegrenzungslinie	
o Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16	
o Verkehrsberuhigter Bereich	
o Verkehrsgrün	
o Fuss- und Radweg	

<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
o Regenwasserrückhaltebecken	

<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
o privat Zweckbestimmung: Grünland / Baumwiese	
o Zweckbestimmung: Baumbestandene Grünfläche	

<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (9) BauGB
--	----------------------------------

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen	

o Roden von Bäumen hier: mehrstämmige Weibliche	
---	--

## Teil B – Text

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
In den WA 1.4.1, WA 8 und WA 9-Gebieten ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO  
Nicht zulässig sind  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)  
- Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO  
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also  
• bei Satteldächern die äußere Schrägkante der beiden Dachflächen,  
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,  
• bei Walm- und Küppelwalmdächern als die äußere Schrägkante der Dachschnecke definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt in WA 1.4.1 die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes (Gärtnerweg).

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt in WA 8 bis WA 11 die festgesetzte absolute Höhe über NN (im System DHHN 92)

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (6) BauNVO  
Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A, dem Gärtnerweg und dem Riggoer Weg und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.

3.2 Gemäß § 23 (6) BauNVO  
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. dem Gärtnerweg und dem Riggoer Weg nicht zulässig.

#### 4. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Baufeldern WA 8, WA 9 und WA 1.4.1 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straße „Am Runn Burg“ bzw. Riggoer Weg abzuleiten.

Das auf den Baufeldern WA 10 und WA 11 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist direkt in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken am Riggoer Weg abzuleiten.

### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Baumpflanzungen  
Der Verlust der mehrstämmigen Weibliche ist mit der Neupflanzung von 2 heimischen Laubbäumen, vorzugsweise Weißbuche (Betula pendula) oder Feldahorn (Acer campestre), in der Ortslage Hornstorf auszugleichen.

1.2 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB  
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

2. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfruchtungsverlusten  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

#### 3.0 Vorsorglicher Artenschutz

3.1 Bauzeitregelung zugunsten Gehälzblätter (Anwendung des § 30 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BImSchG). Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gausen und Zwerchgiebel) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenmaßlänge) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metallflächen ist unzulässig.

2.0 Außenwände  
zulässiges Material:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
• Außenwandbelagungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließliche für Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3.0 Nebenanlagen  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleung unterzubringen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.

6.0 Einfriedungen  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A bzw. zum Gärtnerweg beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### PLANGRUNDLAGE

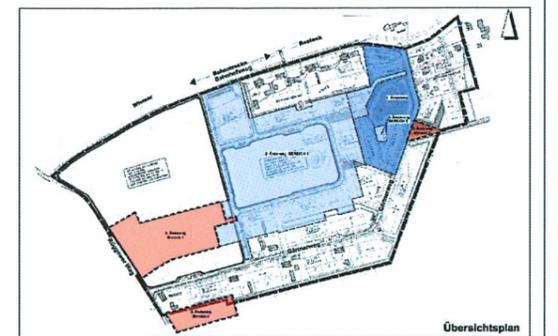
Vermessung:  
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Karsten Siewek  
4993-00-5 LHP- GK 4, DHHN 92 - vom Okt. 2015  
4990-01-6 LHP- GK 4, DHHN 92 - vom März 2019  
ergänzt durch Katasterzugang - ETGR in GK 4 validiert  
Koordinatensystem GK 542/83  
Höhenbezug: DHHN 92

## Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

- Präambel:**
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3766),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planbestandes (Bauplanungsverordnung - BauplanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 223)
  - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777).
- wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 7126, 849, 99/20, 99/21, 99/22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 7117, 7120, 7128, 7119, 7121, 7124, 99/17, 99/25 und 100/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

### Verfahrensvermerk:

Nr.	Beauftragter	Beauftragter	Datum
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 23.05.2019 ...		
1	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... 25.10.2019 ... beteiligt worden.		
2	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ... 19.03.2019 ... geäußerte Vorschlag hat in der Zeit vom ... 12.11.2019 ... bis zum ... 13.12.2019 ... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.		
3	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... 26.10.2019 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
4	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
5	Die Gemeindevertretung hat am ... 14.08.2020 ... dem Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		
5	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
6	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
7	Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. + dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind + dass die Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, + dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, + dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können + in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> .		
7	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichtergerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtshistorische Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.		
8	Wisnar, den	Leiter des Katasteramtes	
9	Die Gemeindevertretung hat die festgemachten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeleitet worden.		
9	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
10	Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.		
10	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
11	Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.		
11	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	
12	Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung der Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> . In der Bekanntmachung + der Verlesung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und + der Verlesung von Klagen der Abwägung sowie + auf die Rechtsflächen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.		
12	Hornstorf, den	Der Bürgermeister	



## Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf