

Gemeinde Neuburg

NBG/118/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG "Am Gärtnerweg" Gemeinde Hornstorf (Entwurf)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 08.06.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	01.07.2020	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	23.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG "Am Gärtnerweg" Gemeinde Hornstorf (Entwurf) gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2(2) BauGB
und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung
Frist: 27.07.2020

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Keine

Anlage/n

1	Anschreiben Stellungnahme zur 3. Änd. u. Ergänz. B-Plan Nr. 3 Hornstorf -Entwurf
2	Begründung 3. Änd. u. Erg. B-Plan Nr. 3 Hornstorf -Entwurf
3	Satzung 3. Änd. u. Erg. B-Plan Nr. 3 Hornstorf -Entwurf

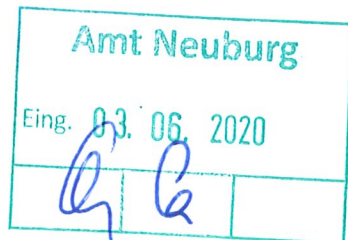
Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Amt Neuburg
Gemeinde Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



Sprechtag
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Bearbeiter/in
Frau Lockowand

Tel.-Durchwahl
038426/410-31

Aktenzeichen
621.4259 lo

Datum
03.06.2020

Betreff : 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG
„Am Gärtnerweg“ Gemeinde Hornstorf, Stand : Entwurf

Hier :

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Aufstellungsverfahren gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf wird der Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ geändert (3. Änderung und Ergänzung).

Planungsziel ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche **Umstrukturierung und Neugestaltung** des Wohngebietes fortzuführen.

Als berührter Träger öffentlicher Belange wurden Sie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, das Ergebnis der Prüfung ist der Benachrichtigung als Anlage beigefügt.

Gemäß der §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB werden sie als Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinde erneut am Verfahren beteiligt.

Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, in der Frist **bis zum 27.07.2020** ihre Stellungnahme abzugeben.

Erhalten wir bis zur genannten Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit der vorliegenden Planfassung Einverständnis besteht.

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

Der Entwurf der Änderung des B-Planes wird in der Zeit **vom 24.06.2020 bis zum 27.07.2020**

im Amt Neuburg/ Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg öffentlich ausgelegt
und zusätzlich auf die Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse
<http://www.amt-neuburg.de> eingestellt.

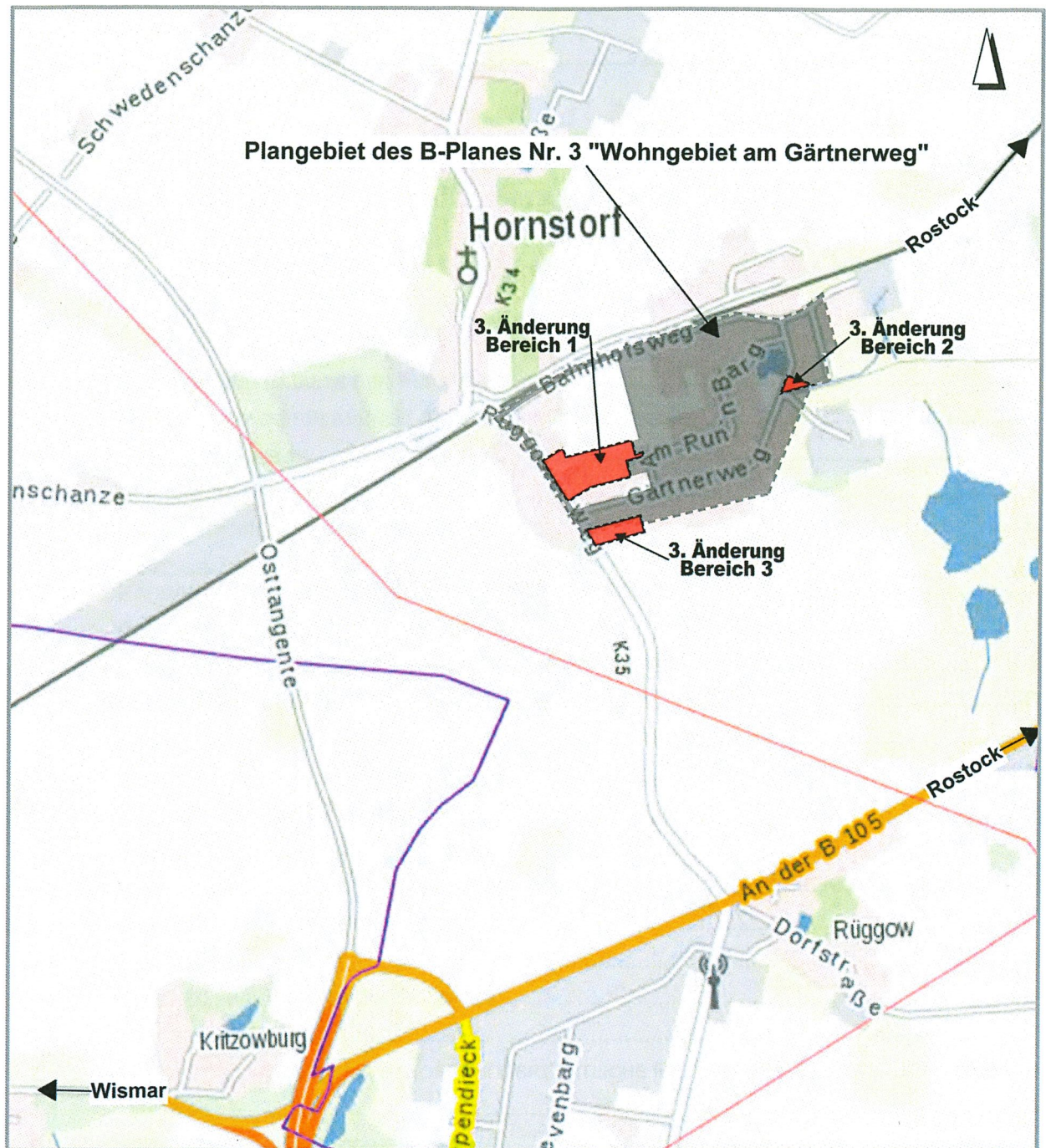
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



J. Lockowand
Sachbearbeiterin

Anlage:

- Entwurf 3. Ä. B- Plan Nr.3
- Ergebnis der Prüfung



Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Wohngebiet am Gärtnerweg“ in Hornstorf

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Planungsziel der 3. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehörte die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B-Planes, hierfür wurden neue Erschließungsanlagen errichtet. Die Planung wurde vollständig umgesetzt.

Die 3. Änderung und Ergänzung umfasst drei Bereiche mit folgenden Entwicklungszielen:

- **Bereich 1 (Ergänzung)**
Erweiterung der Wohnbaufläche im Innenbereich des Plangebietes, westlich der Straße „Am Run`n Barg“. Auf einer Fläche von ca. 5.000 m² soll Baurecht zur Errichtung von 6 Wohnhäusern für den Eigenheimbau geschaffen werden, die über eine Stichstraße zu erschließen sind. Zur Konkretisierung der Ursprungsplanung wird das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in den Geltungsbereich aufgenommen und in den Bestandsmaßen festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang festgestellte städtebauliche Situation, soll zur Schaffung von Baurecht für 2 Wohnhäuser entlang des Rügower Weges genutzt werden.
- **Bereich 2 (Änderung)**
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Lückenbebauung im Bereich des Gärtnerweges in Höhe des Regenrückhaltebeckens/Löschteiches. Die rechtskräftige Satzung setzt die Fläche als private Grünfläche fest. Die Festsetzung der Grünfläche soll zugunsten einer baulichen Nutzung aufgegeben werden, da die städtebaulichen Belange unter Berücksichtigung folgender Aspekte dafür sprechen.
Das Grundstück liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche des Gärtnerweges, es schließt eine vorhandene Baulücke und ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung als potentiell Baugrundstück vorgeprägt. Die Größe des Grundstückes und dessen Zuschnitt erlauben die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Durch die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes geplante Umstrukturierung des Wohngebietes werden im Kernbereich des Wohngebietes umfangreiche grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes beitragen, so dass auf die Festsetzung der relativ kleinen privaten Grünfläche verzichtet werden kann.
- **Bereich 3 (Ergänzung)**
Einbeziehung einer privaten Grünfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Planungsziel ist, die in funktioneller als auch in räumlicher Hinsicht den Grundstücken am Gärtnerweg dienende Grünfläche dem Baugebiet zuzuordnen. Die durch bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommene Grundfläche wird in die allgemeine Wohngebietsfläche aufgenommen. Ohne die Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ausgeschlossen.
Der Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.600 m², davon werden ca. 3.800 m² als private Grünfläche und ca. 800 m² als Grundstück zur Arrondierung der Baugrundstücke am „Gärtnerweg“ festgesetzt.
Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da den Bewohnern am Gärtnerweg die Möglichkeit gegeben wird, ihre sozialen Bedürfnisse in Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört die Nutzung einer vorhandenen Grünfläche zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Gemeinde hat bei der Planung ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Es werden Baulandreserverflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der § 86 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 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage sind die Lage- und Höhenpläne des Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek
4993-00-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom Okt. 2015
4993-01-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom März 2019
ergänzt durch Katasterauszug - ETSR in GK 4 transferiert

Koordinatensystem GK S42/83
Höhenbezug: DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung umfasst die Flurstücke Nr. 71/26, 88/9, 99/20; 99/21, 99/22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 71/1, 71/29, 71/28, 71/19, 71/21, 71/24, 99/17, 99/25 und 100/1.

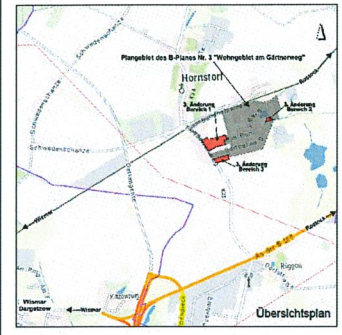
Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock, im Westen begrenzt durch den Rüggower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung mit seinen drei Teilbereichen umfasst eine Fläche von ca. 2,18 ha.

Die Grenzen der Plangeltungsbereiche der 3. Änderung sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

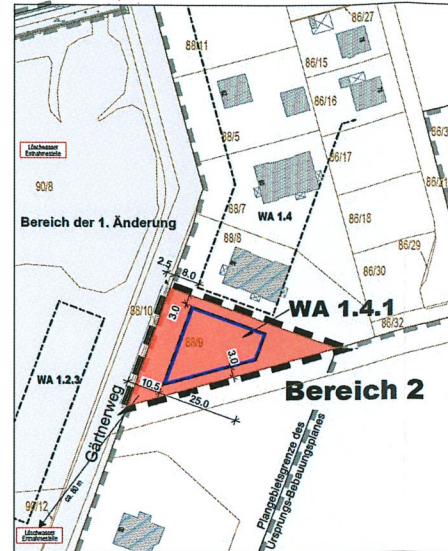


Textliche Hinweise

- 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 DtschB M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragenden 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 unbekannte 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
- Löschwasserloch
- III. Übernahmen aus Ursprungs-B-Plan einschl. der 1. und 2. Änderung**
- Baugrenzen
- Plangebietsgrenzen



Planzeichenerklärung

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

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

Baugrenze	§ 22 (1) BauNVO
------------------	-----------------

Verkehrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (9) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16	
Verkehrsbehälterbereich	
Verkehrsgrün	
Fuss- und Radweg	

Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Regenwasserrückhaltebecken	

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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
--	----------------------------------

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

Roden von Bäumen hier: mehrstämmige Weißbuche	
---	--

Teil B – Text

1. PLANRECHTLICHE 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. Gärtnerweg“ 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 Weißbuche 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 Bodenfunkenverlusten
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 Bauzonenregelung zugunsten Gehälzblütler (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. Dachaufbauten 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
• Außenwandverkleidungen 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

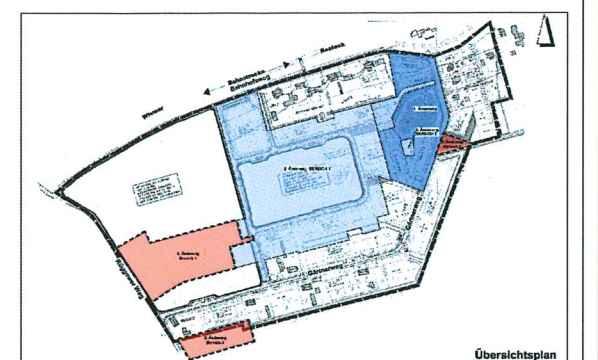
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Karsten Siewek
4993-00-5 LHP- GK 4, DHHN 92 - vom Okt. 2015
4993-01-6 LHP- GK 4, DHHN 92 - vom März 2019
ergänzt durch Katasterauszug - ETGR in GK 4 validiert
Koordinatensystem GK 542/83
Höhenbezug: DHHN 92

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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) 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.	Bezeichnung	Datum	Ordnungsnummer
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 ... beteiligt worden.	25.10.2019	
2	Hornstorf, den		Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ... geäußerte Vorschlag hat in der Zeit vom ... bis zum ... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	19.03.2019 - 12.11.2019	
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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	25.10.2019	
4	Hornstorf, den		Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	14.08.2020	
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 + welche 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 der Bekanntmachungsstelle ortsüblich bekannt gemacht worden. + Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de .		
7	Hornstorf, den		Der Bürgermeister
8	Der katastralmäßige 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 http://www.amt-neuburg.de . 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

Entwurf Stand 14.05.2020