

Gemeinde Hornstorf

HO/164/2020

Beschlussvorlage
nichtöffentlich

Festlegung Kaufpreis Grundstücke 3. Änderung B-Plan Nr. 3 "WG Am Gärtnerweg" Hornstorf

Organisationseinheit: Bau und Liegenschaften Bearbeitung: Birger Lange	Datum 03.11.2020 Einreicher: Der Bürgermeister
---	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	19.11.2020	N

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Hornstorf beschließt, für die noch zu erschließenden und zu vermessenden 6 Grundstücke im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“ (WA 8 / WA 9), folgenden Kaufpreis:

95,00 EUR/m² für ca. 6.800 m² Bauland

In diesem Kaufpreis sind sämtliche Erschließungsbeiträge nach BauGB enthalten (die Freilegung der Erschließungsflächen, Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen Trinkwasser, Regen- und Schmutzwasser einschließlich Anschlussbeiträge, die erstmalige Herstellung der Straße mit Nebenanlagen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen, Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen im festgesetzten Umfang einschließlich der Herrichtung der Ausgleichsflächen (Kauf von Ökopunkten), Vermessungs- und Abmarkungskosten, Leitungsverlegung der Versorger Energie, Gas und Telekom (ohne Anschlusskosten).

Der Bodenrichtwert für den Bereich „Gärtnerweg“ / „Am Run´n Barg“ in der Ortslage Hornstorf liegt derzeit bei 80,00 EUR/m².
Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihenfolge der Antragstellung (Eingangsdatum Reservierungsliste Amt Neuburg).

Sachverhalt

In der Gemeindevertreterversammlung am 22.10.2020 hat die Gemeinde den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst. Mit Ablauf der Bekanntmachung (20. November 2020) wird die Satzung Inkrafttreten. Die Erschließungsmaßnahme der Grundstücke soll im Jahr 2021 durchgeführt werden.

Im Anschluss (voraussichtlich 09/2021) könnte mit den Hochbaumaßnahmen begonnen werden. Der Verkauf der Grundstücke kann erst nach Festlegung des Kaufpreises erfolgen.

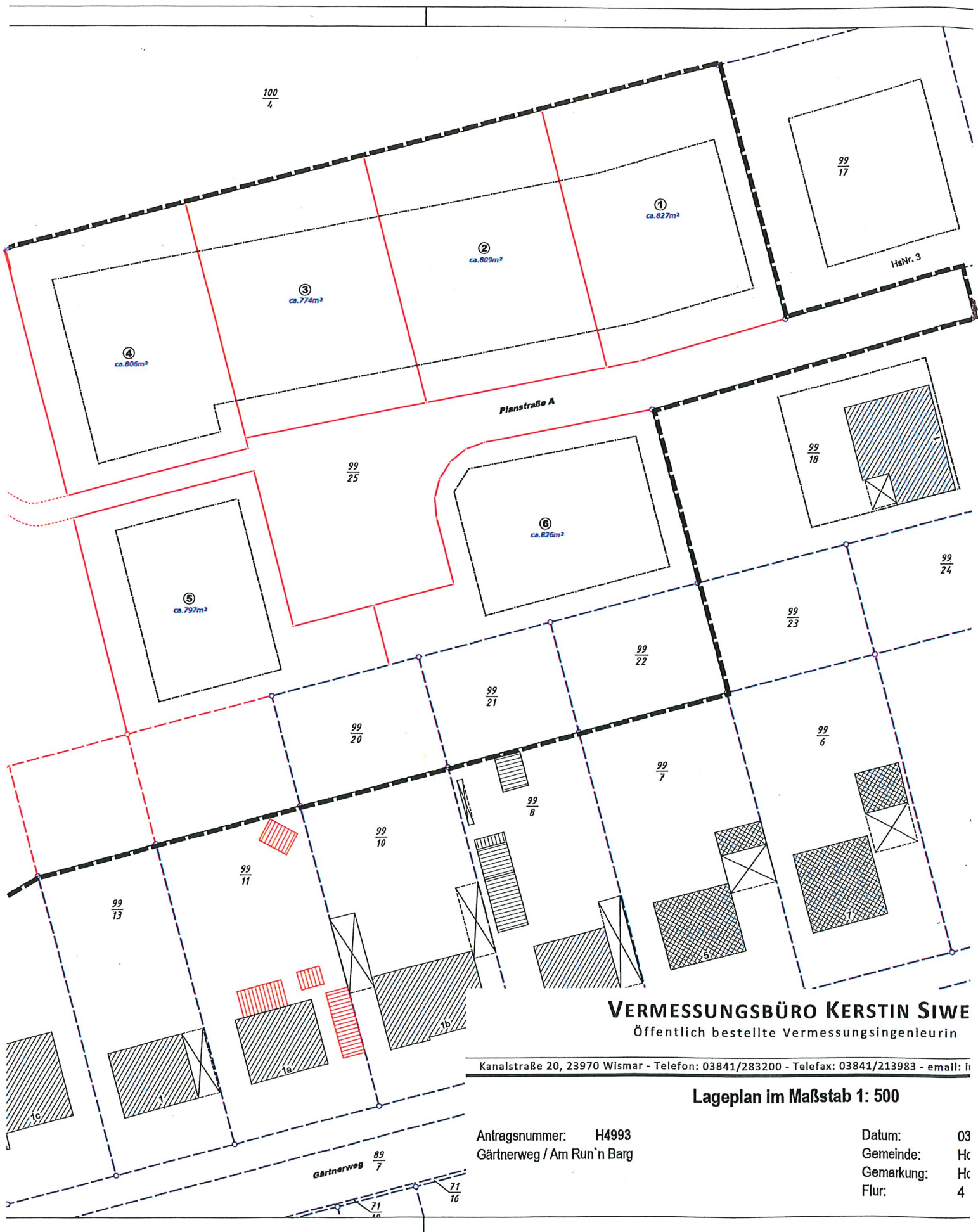
Finanzielle Auswirkungen

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	
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Parzellierungsplan WA 8 WA 9 (nichtöffentlich)
2	04 - 2020.10.02 -B-Plan 3. Änderung - Satzung_14 (nichtöffentlich)



VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: i

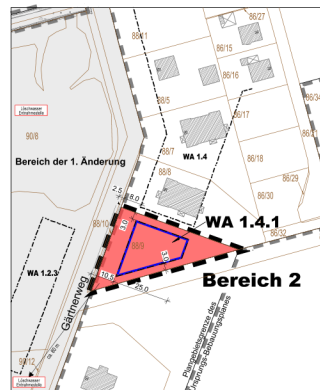
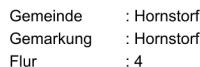
Lageplan im Maßstab 1: 500

Antragsnummer: **H4993**
Gärtnerweg / Am Run'n Barg

Datum: 03
Gemeinde: Hc
Gemarkung: Hc
Flur: 4

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

Teil B – Text



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ## 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 **Baugesamtgebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauWO**
WA = allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 1.2 **Beschreibung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
WA = in der Bauleihe mit 18 bis 36 Wohnungen ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnheiten je Wohngebäude auf eine Wohninheit beschränkt.
- 1.3 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauGB**
Nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht stinnende Gewerbetriebe (§ 4 Abs 3 Nr 2)
- Anlagen für Veranstaltungen (§ 4 Abs 3 Nr 4)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs 3 Nr 4)
- Tierställen (§ 4 Abs 3 Nr 4)
- ## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 **Gründfläche baulicher Anlagen § 10 (2) Pfl 1 BauWO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Gründfläche** bestimmt.
- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauGB**
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Sohlkante der Außenwand mit der Dachtrauf.
Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdurchfallhöhe.
Die Erdfüllhöhe ist als Höhe der oberen Dachdurchfallhöhe, also
- bei Dachterrassen der äußeren Sohlkante der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Stufendächern die oberste Dachdurchfallhöhe,
- bei Walmd- und Krüppeldächern als die äußere Schräge der Dachtraufende definiert.
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt **im WA 1.1** die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenoberkante (Gärtnerweg).
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt **im WA 1.1** die festgesetzte absolute Höhe über NNH (im System DHN 92)
- Überschaubarer Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 **Gemäß § 2 (1) BauWO**
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauWO auf den nicht überschaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengängen der Planstraße A, dem Gärtnerweg und dem Riggower Weg und den straßenflankenden Baugruben und deren Fläche nicht zulässig.
- 3.2 **Gemäß § 2 (1) BauWO**
ist die Errichtung von Gebäuden auf dem nicht überschaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen von äußeren Rand der Planstraße A bzw. dem Gärtnerweg und dem Riggower Weg nicht zulässig. Für überdeckte Sitzplätze (Carpools) ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
4. **Niederschlagswassererhaltung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das auf den Baulücken WA 8, WA 9 und WA 1.1 anfallende oberflächliche Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straße „Aun-Rain“ in Barge bzw. Gärtnerweg abzugeben.
Das auf den Baulücken WA 10 und WA 11 anfallende oberflächliche Niederschlagswasser ist direkt in das vorhandene Regenwasserkanalisation im Riggower Weg abzugeben.
- ## II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. **Naturschutz nach Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB**
2. **Zurückführungsfestsetzung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB**
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen auf das Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
3. **Mafnahmen zur Vermeidung von Bodenfunfunktionsverlusten**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Grünanlagen ist unzulässig.
- 3.1 **Vorsorglicher Artenschutz**
Baugeregelung zum Schutz der Naturdenkmale: (Änderung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Keine Berücksichtigung der Besondere Bedeutung von Gebieten in der Zeit von 01.03. bis zum 31.03.












BAUGESTALTNERISCHE FESTSETZUNGEN

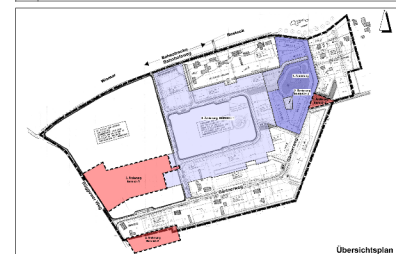
- 1.8 Dächer**
Die zulässigen Formate und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgelegt.
Dächer mit der Dachneigung über 10° müssen in der Fassade ein Gefälle, einen Anstrich oder schwach geneigte Auslaufbleche aufweisen.
Dächer mit einer Dachneigung bis zu einer Art und Ausführung zulässig. Dachneigung nicht über 10,0° unter der Hauptachse des Daches zu beenden. Die Gesamtheit der Dachflächen (Giebeln und Zwerchwänden) auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenabmessung) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichtetem Metallschuttstein ist unzulässig.
- 2.0 Außenwände**
2.0.1 zulässige Materialen
• Sichtmauerwerk
• Verputzte bzw. gemauerte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschlächeln bzw. Faserzementplatten
• Verputzte bis auch lackierte Oberflächen aus Glasblock bzw. Glas-Metall zulässig
• Andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° lichte. Edestein, emailleartige Oberflächen, Plaste, etc.
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 2.0.2 Nebenelemente**
Die äußere Oberfläche von Gebäuden sind unterirdisch auszubauen oder in einer geschlossenen Umkleekabine, Toilette, etc. auszubauen.
Unterirdisch unterbunden.
Mithilfe jenseitig der ständförmigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfindungen aus Hecken, Hecken, Pergolen, Stützpunkten zu umschließen.
- 2.0.3 Zulaufende Stützpunkte, Zugänge**
Zulaufende Flächen sind in der gesamten Grundrisslinie als kontingente Plasterbeläge (Bänke, Ziegel, etc. Naturstein) oder als wasserundurchdringenden Decken auszubauen.
- 2.0.4 Einfriedungen**
Einfriedungen zulässig ohne Einfriedungen zur Planstrategie. Ab zw. zum Gärtnereigebiet 1,20 m. Die maximale Zulassung Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundrissflächen beträgt 2,00 m.
- 2.0.5 Sicht- und Windschutzwände**
Sicht- und Windschutzwände und Sichtschutzwände als Grundstücksanforderung ist nicht zulässig.
- 2.0.6 Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt strafbar im Sinne des § 24 Abs. 1 i. d. BauO NRW. Die Strafe ist eine Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder eine Geldstrafe.

Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland liegenden Ökokontos NPA VP-001.

- [illegible]

Sonstige Planzeichen:

- | | | |
|---|--|----------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung
des B-Plans | § 9 (7) BauB |
|  | Abgrenzung des Maßes der Nutzung inner-
halb des Baugbietes | § 16 (5) BauWO |
| II. Darstellung ohne Normcharakter | | |
|  | Flurstücksgrenze | |
|  | Nummer des Flurstückes | |
|  | In Aussicht genommene Grundstücksgrenze | |
|  | Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHN 92 | |
|  | Böschung | |
|  | vorhandene baul. Anlagen | |
|  | Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m | |
|  | Löschweisezeich | |
| III. Übernahmen aus Ursprungs-ÜB-Plan einschl. der 1. und 2. Änderung | | |
|  | Baugrenzzen | |
| | Planbegrenzungen | |



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