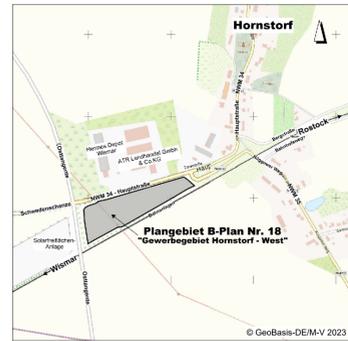


SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF

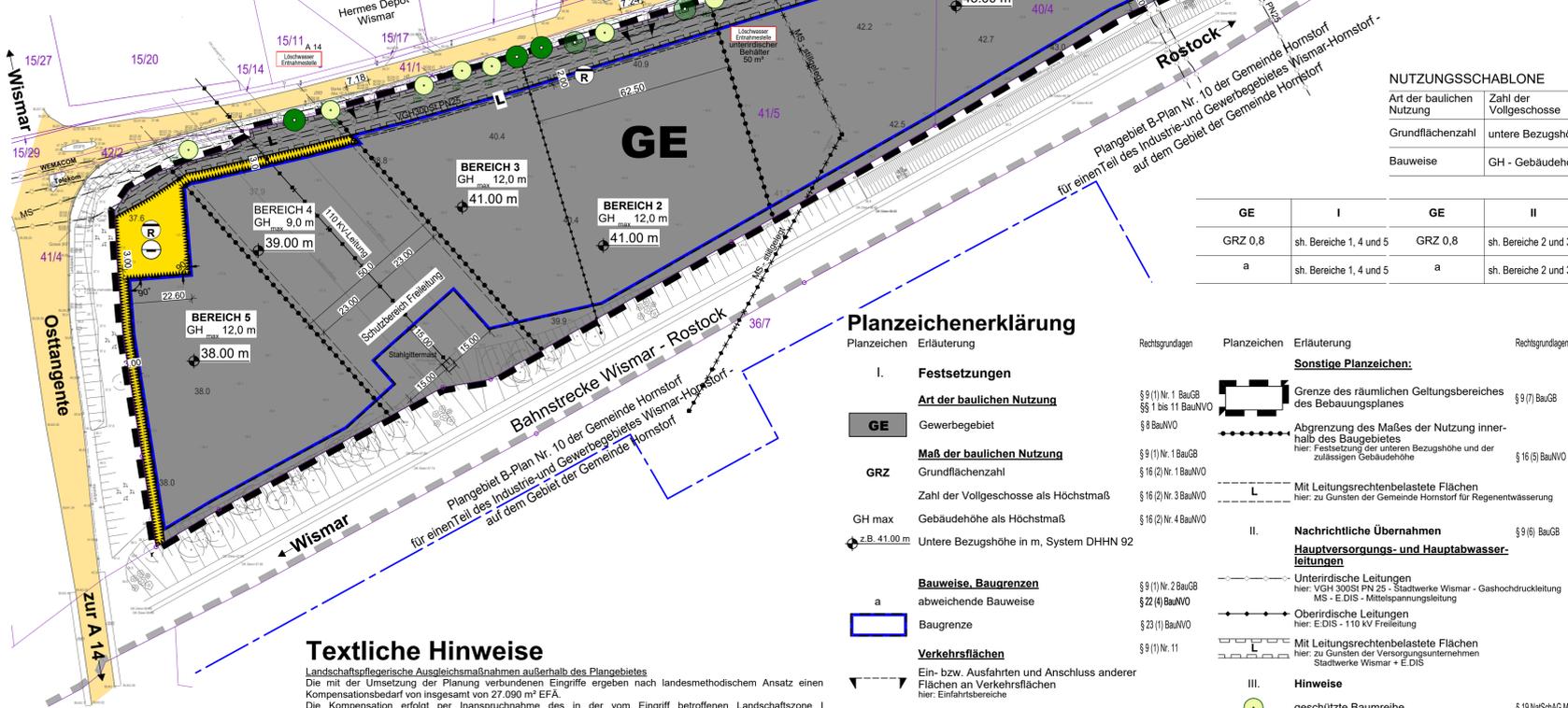
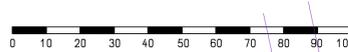
über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Hornstorf - West"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000



Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Hornstorf
Flur 2

Übersichtsplan



Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 27.000 m² EFA.
Die Kompensation erfolgt per Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I „Ostseeküstenland“ liegenden Ökokontos NPA VP-001.

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und der Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinträge, 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 Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereinigungsstellen.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Gewässerschutz
LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen u.s.w.)
Die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort festzustellen. Entsprechende Schachtschneise sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

PLANGRUNDLAGE:
Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Christopher Sohn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Poeler Straße 96, 23970 Wismar
Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2020 und örtlicher Aufnahme 12/2020 und 12/2021 sowie Teile von Bestandsplänen
- Bestandsplan Hauptstraße Hornstorf.dwg
- 213126001LHP1a.dwg
Lagebezug: ETRS89 UTM/Zone 33
Höhenbezug: DHHN 92

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauNVO § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. 41,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System DHHN 92	
Bauweise, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
Baugrenze		
Verkehrsfächen		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11
Flächen für Ver- und Entsorgung		§ 9 (1) Nr. 12, 14
Regenwassersammel- und Versickerungsanlagen		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Oberirdische Leitungen - Rückbau		hier: MS-Leitung E.DIS
Unterirdische Leitungen - Rückbau		hier: MS-Leitung E.DIS
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Anpflanzen von Bäumen		
Roden von Bäumen		
Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen		§ 9 (1) Nr. 17 BauGB
Flächen für Abgrabungen		hier: MS-Leitung E.DIS
Telekom		WEMACOM - Kommunikationsanlagen
Löschwasserentnahmestelle		
öffentlicher Straßenraum		
Straßenbauplanung Hauptstraße (schematische Darstellung)		

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH - Gebäudehöhe

GE	I	GE	II
GRZ 0,8	sh. Bereiche 1, 4 und 5	GRZ 0,8	sh. Bereiche 2 und 3
a	sh. Bereiche 1, 4 und 5	a	sh. Bereiche 2 und 3

Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Baugbiet gemäß § 1 (3) BauNVO**
GE - Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO
- 1.2 Allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 (5) und (6) BauNVO**
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind**
- Gewerbebetriebe aller Art (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), einschließlich Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können**
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet zugelassen werden.
- 1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO**
Nicht zulässig sind
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie
- 1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten
- 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 im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 4 und § 19 (5) BauNVO ist zulässig.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe baulicher Anlagen gilt für die im Plan festgesetzte absolute Höhe über NN (im System DHHN 92)
- Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.
- 3. Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO**
- Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände gemäß § 6 LBAO M-V sind Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.
- 4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Das auf den bebauten oder künftigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über angelegte Mündeln einem Regenwasserhaltebecken zuzuführen und vor Ort zu versickern.
- 5. Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB**
Im Planbereich befindet sich eine 110 kV-Freileitung des Netzbetreibers E.DIS Netz GmbH. Entlang der 110 kV-Freileitung gelten im ausgewiesenen Bereich (Bereich 3) von 50,0 m (beidseits der Trasse 25,00 m) folgende Auflagen:
- Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde auf Grundlage der Leitungshöhe am Mast 8 und den für den angrenzenden B-Plan Nr. 10 ermittelten Leitungsverlaufhöhen festgesetzt. Bei Bauvorhaben im ausgewiesenen Bereich 3 ist die E.DIS Netz GmbH zu beteiligen.
 - Die Zugänglichkeit des Maststandortes und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Bei geplanten Straßen in der Nähe des 110 kV-Freileitungsmastes ist ein Mindestabstand von 15,00 m zur zugewandten Fundamentaußenkante einzuhalten.
 - Es sind die Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe der vorhandenen/geplanten 110 kV-Freileitung einzuhalten.
- Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen und Betriebe nur mit Genehmigung des Netzbetreibers zulässig.

- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**
- 1.1 Anpflanzung von Bäumen**
Als Ersatz für den Verlust der nach § 19 NatSchAG MV geschützten Linde im Einfahrtsbereich der geplanten Feuerwehr sind 3 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzengröße und Pflanzqualität
dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 Zentimetern gemessen in 1 Meter Höhe.
Die ungefähre Lage der zu pflanzenden Bäume ist im Plan gekennzeichnet.
- 1.2 Zuordnungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.**
- 2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 2.1 Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter:**
Zum Schutz von etwaigen Frühbrütern wie insbesondere der Ringeltaube ist die Abnahme von Gehölzen im erweiterten Sinne von § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 01.02. bis 30.09. durchzuführen.
- 2.2 Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter:**
Sämtliche Bauarbeiten im Vorhabenbereich erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.08. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbrüter im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der Gemeinde sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zu stellen.
- 3. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind begrünt zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Satzung der Gemeinde Hornstorf den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“ in Hornstorf

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) und
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Hornstorf - West" in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 2, Flurstücke Nr. 40/4 und 41/5, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...14.12.2023...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...22.02.2024... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ...14.12.2023... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...11.03.2024... bis zum ...12.04.2024... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	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 ... 22.02.2024... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	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.	Der Bürgermeister
7	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können • in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. am auf der Homepage des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Neuburg unter http://www.amt-neuburg.de sowie in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text werden hiernit ausgesetzt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Neuburg unter http://www.amt-neuburg.de sowie in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung 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 Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie • auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de eingestellt.	Der Bürgermeister

Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet - Hornstorf - West“