

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung
der Satzung der Gemeinde Hornstorf
über den Bebauungsplan Nr.4
„ **Gewerbegebiet Kritzow** “



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 4 „ Gewerbegebiet Kritzow “:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Kritzow, Flur 1

Plangeltungsbereich: - nördlich und südlich der Planstraße C

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,53 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „ Gewerbegebiet Kritzow “ erneut zu ändern.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung eines Teilbereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E südlich der Planstraße C in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie die Umwandlung einer Teilfläche des Gewerbegebietes nördlich der Planstraße C in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Nach einer über 10 jährigen Entwicklungszeit ist festzustellen, dass die ursprünglich vorgesehene Bereitstellung der Bauflächen für eine rein gewerbliche Nutzung nicht dem Bedarf entspricht und deshalb nicht umgesetzt werden konnte.

Für diese Tatsache sind folgende Gründe anzuführen:

1. Die für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehenden Flächen sind zu klein und in ihrem Zuschnitt ungünstig.
2. Die Bebauung des Geländes wird zusätzlich durch eine vorhandene 110 KV - Starkstromfreileitung mit entsprechendem Sicherheitsabstand eingeschränkt.
3. Ca. 35 % der Bauflächen werden durch die Anlagen der Stadtwerke Wismar (Wasserbehälter) genutzt.
4. Das Gewerbegebiet grenzt zum Teil unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Kritzow, was bereits zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geführt hat.

Dem Sachverhalt konsequenter Weise Rechnung tragend, soll eine Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Planstraße C als Mischgebiet entwickelt werden, da hierfür insgesamt die günstigeren Grundstücks- und lagebezogenen Bedingungen bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes der Entwicklung zum Mischgebiet wie folgt angepasst.

Die zulässige Grundfläche wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ bestimmt und gegenüber der rechtskräftigen Satzung um 0,1 reduziert. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

In Anlehnung an die örtlichen Maßstäbe der angrenzenden Bebauung in der Ortslage Kritzow wird für die zulässige Firsthöhe das Maß von 10 m festgesetzt.

Als immissionsschutzrechtlicher Puffer zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung wird die nördlich der Planstraße C gelegene Teilfläche des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dadurch bleibt das ursprüngliche Prinzip der abgestuften Nutzungsformen im Bereich des GE-Gebietes und in Bezug auf die südlich gelegene Wohnbebauung von Kritzow erhalten.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

Die maximal zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB und nachts von 45 bzw. 40 dB gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, sind dabei einzuhalten oder zu unterschreiten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nachrichtliche Übernahme:

Bei der bestehenden Hochspannungsfreileitung (110 KW) ist zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzungen von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 23 m Trassenachse (46 m Gesamtbreite des Schutzbereiches) einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch die E.ON edis bedarf.

Für die vorhandenen 2x AZ 400er- Wasserversorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m und für das vorhandene NS- Kabel ein Schutzstreifen von 2 m einzuhalten.

Die neu geplanten Straßen und Gehwege sowie die Entwässerungsleitungen sind nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 1982 und den entsprechenden ATV- Richtlinien zu planen und zu realisieren.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 37/38 verläuft eine Wasserversorgungsleitung sowie ein Steuerkabel des Zweckverbandes Wismar über das Grundstück, diese Anlagen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.



gebilligt durch Beschluss der GV am : 25.06.2007
ausgefertigt am : 28. JUNI 2007


Der Bürgermeister

Kabelschutzanweisung

(Bearbeitet und Herausgegeben von der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI31)

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer



Stand: 01.07.2004

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Deutschen Telekom AG, T-Com, erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der §317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Deutschen Telekom AG, T-Com, zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, beschädigt werden.
2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60cm (in Einzelfällen 40cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln¹ der Deutschen Telekom AG, T-Com, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com, mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

¹ Betrieben werden:

- Fernmeldekabel
- Fernmeldekabel mit Fernspeisestromkreise
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Deutschen Telekom AG, T-Com, an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com,. Der Beauftragte der Deutschen Telekom AG, T-Com hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.