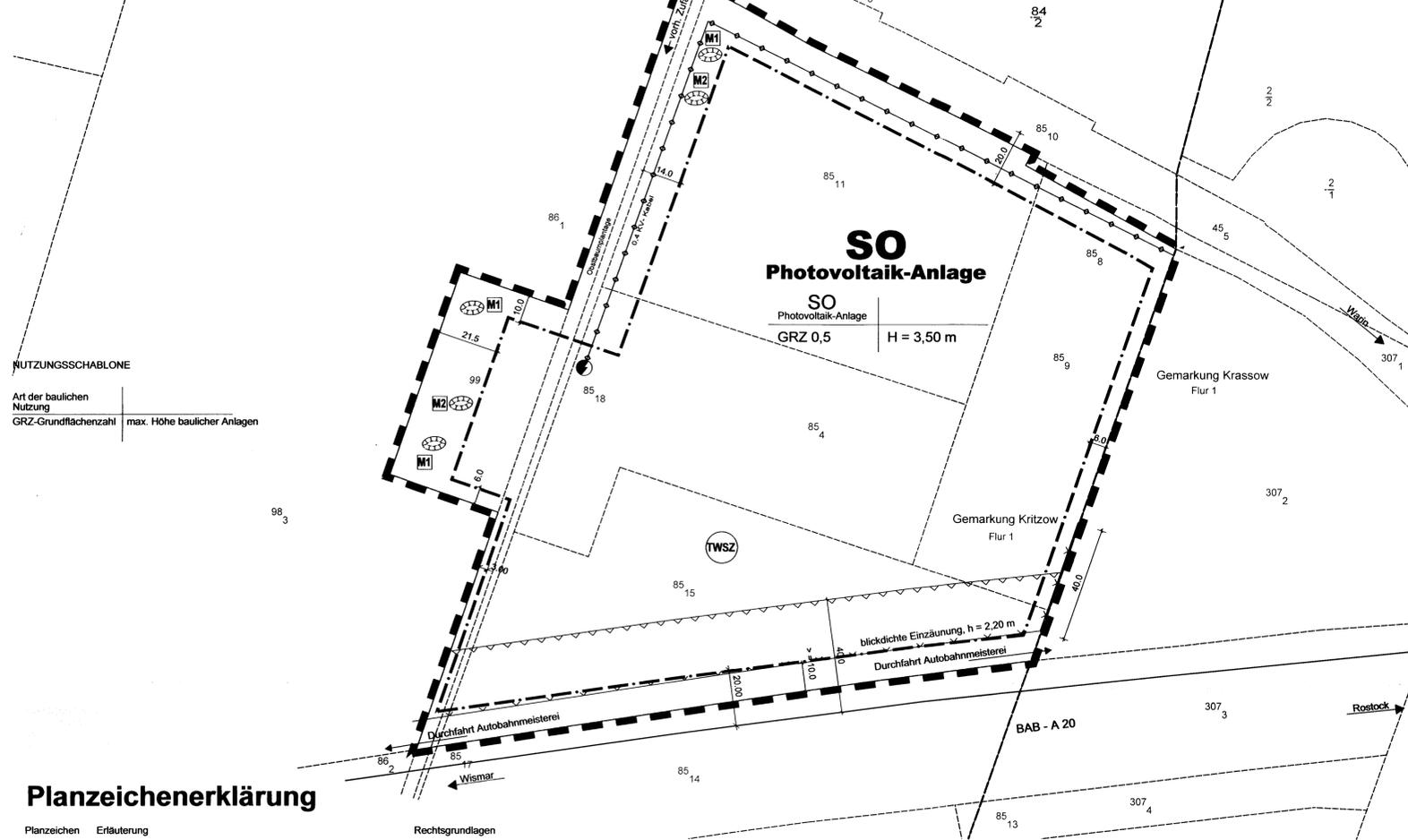


SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbstandort - Ehemalige Obstplantage Kritzow" in der Fassung der 1. Änderung

Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbstandort - Ehemalige Obstplantage Kritzow" in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Kritzow
Flur 1



Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|--|---|---|
| SO | Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO |
| GRZ | Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| H | Höhe baulicher Anlagen | § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO |
| Bauweise, Baugrenzen | Baugrenze | § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO |
| Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen Elektroleitung 0,4 KV-Kabel | |
| Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Steinhaufen: ca. 5 x 3 x 1,5 m - (LsBst) Totholzhaufen: ca. 5 x 3 x 1,5 m - (LsBst) | § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB |
| M1 | Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| II | Darstellung ohne Normcharakter Gemarkungsgrenze Flurstücksgrenzen z.B. 128/19 Nummer des Flurstückes Gebäude Bestand - Abbruch Flächenbefestigung - Abbruch Bemaßung mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,0 Trinkwasserschutzzone III, WSG Wismar-Friedrichshof | |
| TWSZ | Trinkwasserschutzzone III, WSG Wismar-Friedrichshof | |
| BAB | Autobahn (BAB) Blickdichte Einzäunung, h = 2,20 m Grenze Anbauverbotszone 40 m - nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) | |

TEXTLICHE HINWEISE

Altlasten- Bodenschutzproblematik

MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

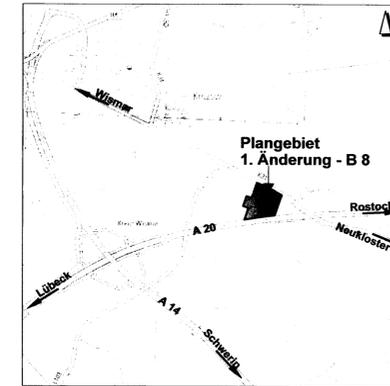
Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, Holzern und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Übersichtsplan

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage
- Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in Gleichstrom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einzäunungen bis max. 2,20 m Höhe

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

- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen.
Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

3. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

4. Einzäunung entlang der BAB

Die Einzäunung der PV-Anlage entlang der Bundesautobahn sowie auf dem 40 m langen östlichen Anschlussstück ist nur in einer blickdichten Ausführung zulässig.

5. Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB (Bereich zwischen den 20 m - Baugrenze und 40 m - Anbauverbotszone nach FStG gemessen von der äußersten Fahrbahnkante der BAB) ist nur mit Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes zulässig.
Für den Fall, dass der Ausschluss von Blendwirkungen gutachterlich nicht nachgewiesen werden kann, wird die Zustimmung der Straßenbauverwaltung versagt.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Vor Errichtung der PV-Anlagen ist der Planbereich zu bäumen. Es sind sowohl die Gebäude als auch die befestigten Bereiche zwischen den Gebäuden zurückzubauen und zu entsiegeln.
- Die Kompensation des voraussichtlichen Eingriffes erfolgt durch Entwicklung einer artenreichen Staudenflur sowie durch Flächenpflege im bebauungsfreien südlichen Plangebiet.
Die anschließende Pflege der Grünlandflächen erfolgt unter Beachtung folgender Kriterien:
- kein Pestizideinsatz
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres;
Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Staudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Diese Ausnahme gilt allein innerhalb der bebauten Fläche, nicht innerhalb der bebauungsfreien 40-m-Zone.
- Zur Auslagerung der Fläche ist das Mahdgut in der Regel abzutransportieren.
Die Pflege ist zuvor mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.

6. Vorsorglicher Artenschutz

- Räumliche und zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung)**
Gehölzschnitt- und beraumungsarbeiten sind gemäß § 38 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu begrenzen.
Unter der Voraussetzung einer gründlichen Absuche auf Vogelbruten ist es auf Antrag auch möglich, Abweichungen von der zeitlichen Einschränkung von Gehölzrodungen (1.10.-28.02.) vorzunehmen, wenn Bauabläufe dies dringend erfordern sollten.
Die artenspezifischen Bauzeitenregelungen zu Rodungen sind Bestandteil des Fachbeitrages Artenschutz.
- Fledermäuse**
Unmittelbar vor Gebäudeabbrüchen ist eine sorgfältige Absuche des Gebäudebestandes auf Hinweise zu Fledermausvorkommen durch ein geeignetes Gutachterbüro vorzunehmen, um sicherzustellen, dass der Gebäudebestand nicht als Quartier von geschützten Fledermausarten genutzt wird. Die Besichtigung ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zur Kenntnis zu geben.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
Feldschwirl (Brutstandort Biotop Nr. 6)
Anlage von Steinhaufen (Neuschaffung von Sonnenplätzen und Rückzugsmöglichkeiten): Feldsteine mit mind. 20 cm Durchmesser sind in westlichen, bebauungsfreien haltenden Bereichen des Plangebietes in drei Haufen dauerhaft anzulegen. Die Haufen sollen in etwa Abmaße von 5 m x 3 m (L x B x H) haben, die Längsseite muss jeweils südexporientiert sein.
Reyhöfen
Verzicht auf Grasaussaat auf mind. 30 % der entsiegelten Fläche nach durchgeführter Entsiegelung sowie Errichtung und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage (Eiablage Zaunleuchte).
M1 Anlage von Steinhaufen (Neuschaffung von Sonnenplätzen und Rückzugsmöglichkeiten): Feldsteine mit mind. 20 cm Durchmesser sind in westlichen, bebauungsfreien haltenden Bereichen des Plangebietes in drei Haufen dauerhaft anzulegen. Die Haufen sollen in etwa Abmaße von 5 m x 3 m (L x B x H) haben, die Längsseite muss jeweils südexporientiert sein.
M2 Anlage von Totholzhaufen (Neuschaffung Winterquartiere): Die durch die Rodung von Siedlungsgehölz anfallenden Äste und Baumwurzeln sollen teilweise am Westrand des Plangebietes zu zwei Totholz-Haufen aufgeschichtet werden. Die Haufen sollen in etwa Abmaße von 5 m x 3 m x 1,5 m (L x B x H) haben.

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...25.10.2012... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbstandort - Ehemalige Obstplantage Kritzow" für das Gebiet Gemarkung Kritzow, Flur 1, Flurstücke 85/10 (teilw.), 85/4, 85/9, 85/11, 85/15, 85/18, 86/1 und 99 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

| | | |
|-----|---|-------------------|
| 1. | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...03.05.2012... Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 2. | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 47 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...15.06.2012... beteiligt worden. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 3. | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorwurf hat in der Zeit vom ...03.07.2012... bis zum ...04.08.2012... im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | 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 ...15.06.2012... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 5. | Die Gemeindevertretung hat am ...30.08.2012... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 6. | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...28.09.2012... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 7. | Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...24.09.2012... bis zum ...25.10.2012... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, abgelehnt werden können. In der Zeit vom ...06.09.2012... bis zum ...21.09.2012... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 8. | Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes | |
| 9. | Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...25.10.2012... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 10. | Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am ...25.10.2012... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...25.10.2012... gebilligt. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 11. | Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ...11. DEZ. 2012... ausgelegt. Hornstorf, den 11. DEZ. 2012 | Der Bürgermeister |
| 12. | Die Satzung 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 ...11. DEZ. 2012... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Bekanntmachungsfrist rechtskräftig geworden. Hornstorf, den 02. JAN. 2013 | Der Bürgermeister |

Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung den Bebauungsplan Nr. 8
"Gewerbstandort - Ehemalige Obstplantage Kritzow"
in der Fassung der 1. Änderung