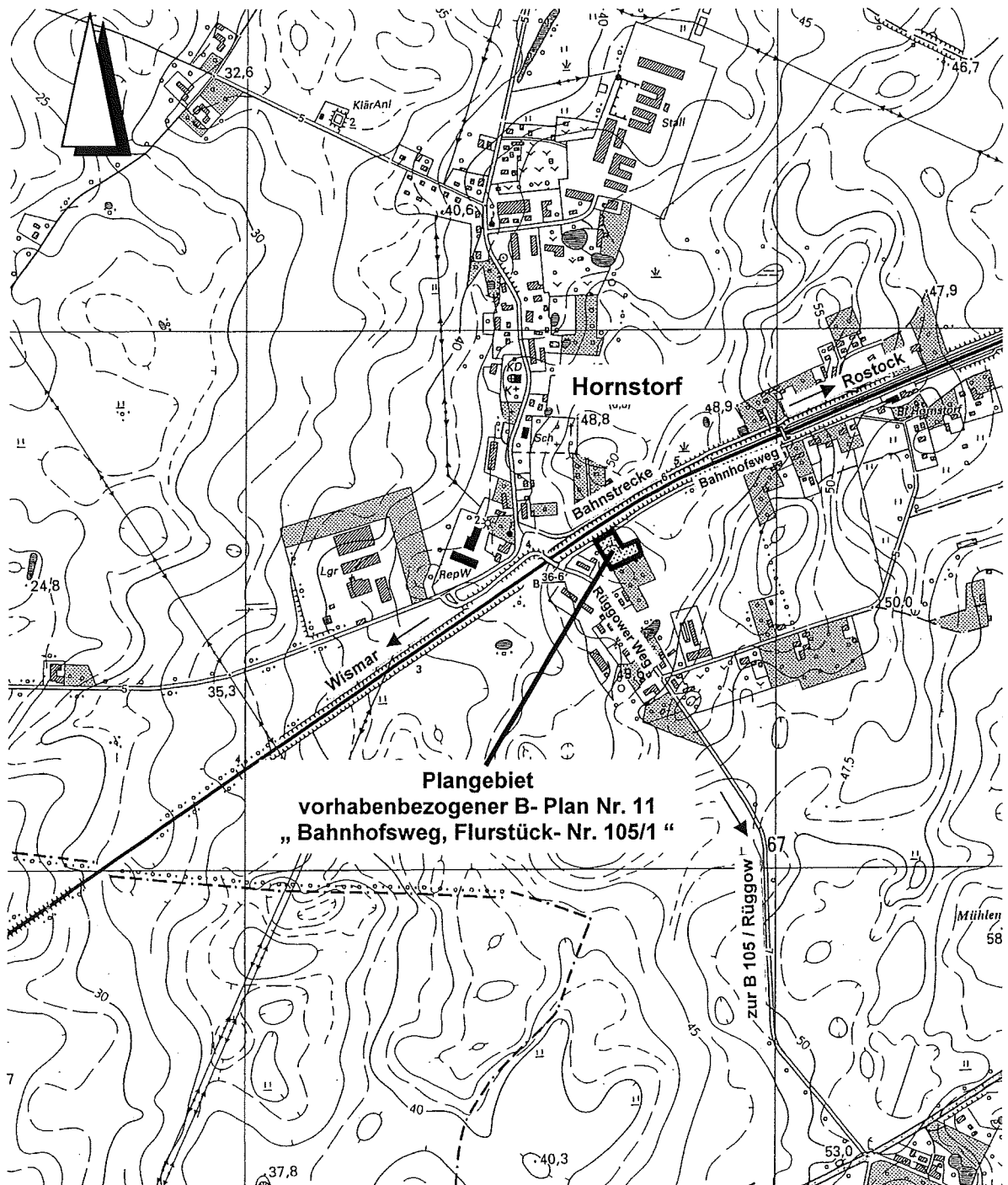


Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Hornstorf

„ **Bahnhofsweg, Flurstück- Nr. 105/1** “

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energieversorgung
 - 5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen
 - 5.6. Fernmeldeversorgung
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Hornstorf hat am 22.03.2012 beschlossen, für ein Grundstück in der Ortslage Hornstorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit dazugehörigen Nebenanlagen auf einer Teilfläche des Flurstückes 105/1 der Gemarkung Hornstorf für den Eigenbedarf der Eigentümer des Grundstückes Rüggower Weg 12 und deren Familie.

Das Grundstück liegt am Bahnhofsweg in Hornstorf und grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung am Rüggower Weg. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen bieten günstige Bedingungen für die geplante Bebauung.

Ursprünglich bestand die Absicht, das Quartier zwischen dem Gärtnerweg, dem Rüggower Weg und dem Bahnhofsweg im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ zu überplanen und als Wohngebiet zu erschließen.

Auf Antrag der Gemeinde wurde dieses Gebiet im Jahr 1994 von der Genehmigung ausgenommen. Grund hierfür war, dass die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung nicht nachgewiesen war.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen, da der Bauherr auf dem elterlichen Grundstück ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung errichten möchte.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dabei die Möglichkeiten der Eigenversorgung zu berücksichtigen, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung.

Parallel zum Bahnhofsweg verläuft die Bahnstrecke Tessin-Rostock-Wismar.

Ende der 1990er Jahre wurde die Strecke zu einer Muster-Nebenstrecke zum Einsatz der modernen Triebfahrzeuge mit einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h ausgebaut.

Güter – und Sonderzüge können diesen Streckenabschnitt nicht mehr befahren.

Der Abstand zwischen Gleisachse und Baugrenze beträgt ca. 36 m, wobei das Gleis im Einschnitt verläuft.

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurden auf der Basis der Emissionsdaten der DBAG für das Jahr 2009 und prognostisch für das Jahr 2015 Immissionswerte berechnet. Im Ergebnis werden für beide Emissionsansätze (2009 und 2015) die geltenden Orientierungswerte (tags/nachts) für allgemeine Wohngebiete noch eingehalten, so dass keine Auflagen zur Raumorientierung innerhalb des Gebäudes notwendig sind.

Im Flächenutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und dient der Innenentwicklung des Dorfes.

Daher wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Hornstorf, Flur 4

Plangeltungsbereich: Ortslage Hornstorf, südlich des Bahnhofsweges
Teilfläche aus Flurstück 105/1

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit dazugehörigen Nebenanlagen für den Eigenbedarf der Eigentümer des Grundstückes in Hornstorf, Rüggower Weg 12, und deren Familie zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:
als unterer Bezugspunkt, die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN,
die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Das im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindliche Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und ist entsprechend beitragspflichtig.

Hornstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Im Rüggower Weg verläuft eine Wasserversorgungsleitung (250x22,8 PE-HD), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. Abwasserentsorgung

Das im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindliche Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und ist entsprechend beitragspflichtig.

In Hornstorf betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Die Öffentlichkeit der Schmutzwasseranlagen endet an der ersten Grundstücksgrenze Rüggower Weg/Bahnhofsweg. Der Anschluss ist zwischen Bauherrn und dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. Regenwasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

5.4. Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Gemeinde Hornstorf über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG.

Der Anschluss des Baugrundstückes an das Versorgungsnetz ist durch den Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und vertraglich zu regeln.

5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an den Bahnhofsweg gewährleistet.

5.6. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Hornstorf ist an das Telefonnetz der Telekom AG angeschlossen.

Die Telekom AG ist so früh wie möglich über den Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der baulichen Anlagen zu informieren, um den Ausbau bzw. die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes für das Plangebiet rechtzeitig zu ermöglichen.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Die Abfallentsorgung des Grundstückes erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

7. Bodendenkmale

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, welches in der Planzeichnung der Satzung gekennzeichnet wurde. Dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei übrigen Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11

DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg- Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 21.06.2012
ausgefertigt am : 05. JULI 2012

