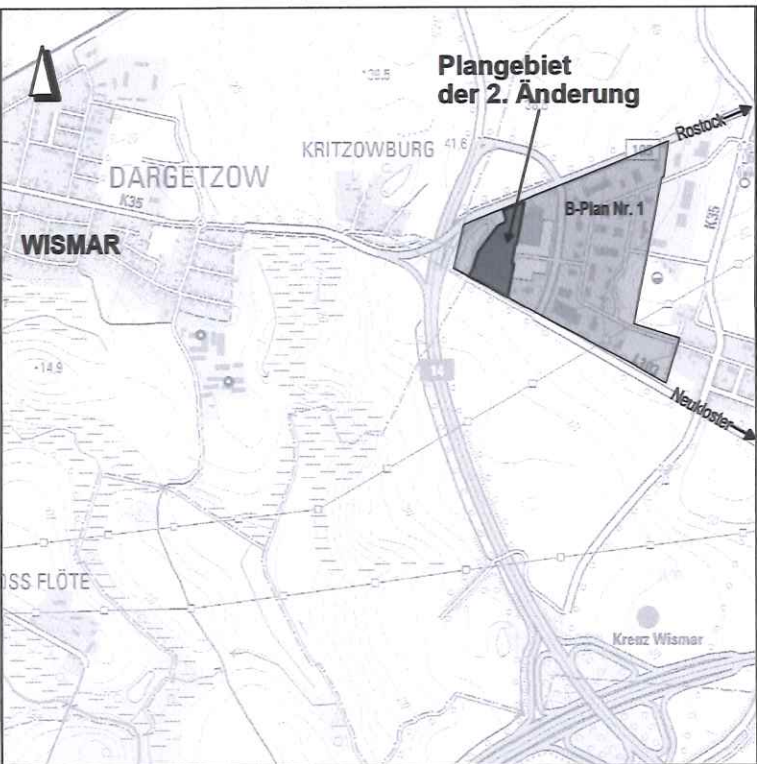


SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Kritzow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Kritzow / Rügow
Flur 1 / 1



Übersichtsplan

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise. Rows include SO (großflächiger Einzelhandel), GRZ 0,8, and a (Bauweise).

Planzeichenerklärung

Table with 2 columns: Planzeichen, Erläuterung. It details symbols for Festsetzungen, Nutzungsplan, Bauweise, and Verkehrsflächen.

Table with 2 columns: Planzeichen, Erläuterung. It details symbols for Rechtsgutgründen, Sonstige Planzeichen, and other planning elements like boundaries and infrastructure.

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“

1.1 Sortimentsliste gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Die Sortimentsliste wird festgesetzt gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO.

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
hervor nachversorgungsrelevant Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Nahrungsmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schmierwaren Zeitungen / Zeitschriften Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör Elektroküchengeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotokartikel Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik	Handwerksbedarf / Kurzwaren / Metwaren / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch- wäsche Hängeleuchten, Leuchten, Leuchtmittel Kindervagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Kunsthandwerk, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-kleidungsstücke Sportbekleidung Sporttaschen Sporttaschen Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere
Bauelemente, Baustoffe Betten / Matratzen Bodenbeläge Teppiche (Einzelware) Eisenwaren / Beschläge Elektrogeräte Elektroinstallationsmaterial Erdarbeiten / Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte	Kamine / Kachelöfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Rolläden / Markisen Sanitärartikel Sportgeräte Tapeten Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen

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

Für das Plangebiet (beide Teilgebiete) wird als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO – mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

TEILGEBIET I

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelgeschäft mit einer max. Verkaufsfläche von 1.270 m²
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nachversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Nachversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 sind auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

TEILGEBIET II

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nachversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Nachversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 sind auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Im Plangebiet (beide Teilgebiete) ist ein freistehender Werbe-Pylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 20,00 m zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über DHNN 92.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Fahrschächte, Lüftungs- und Klimaanlagen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung usw. bis zu einer Höhe von 3,00 m überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

In den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Ausweisungsbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

5.2 Vorsorglicher Artenschutz:

Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der katastrophal oder potentiell in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.07. Bauarbeiten während dieses Zeitraums sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im Zeitraum 01.03.-31.07. bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten oder mit einer ausreichenden, d.h. abschreckenden Anzahl Flatterbändern versehen wird. Unter Berücksichtigung der Zoonosegefahr ist die Bauzeitenregelung, die Flatterbandvariante oder die Baufeldfreimachung Anfang August / Ende September möglich.

Zaunedeckse: Flächenmahn vorzugsweise Ende Oktober/Anfang November, ansonsten auch Anfang März – Mitte April möglich, sofern Fläche vor Baufeldfreimachung gemäht werden soll

Zaunedeckse: Abschieben der Vegetation zwischen Anfang April und Mitte Mai sowie Anfang August/Ende September

Zaunedeckse: Anlage zweier Ganzjahreshabitate auf Gemeindeflächen südlich des Regenrückhaltebeckens (Zwei Stein-/Wurzelhaufen mit Sandflächen) vor Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich.

II. Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umzusetzenden Kompensationsbedarf in Höhe von 3.882 m² FAQ erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökoflächen in der betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodendenkmale

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um evtl. auftretende Funde gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V in der aktuell geltenden Fassung unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden:

Wenn bei Erdarbeiten unvorbereitet archaische Funde oder auffällige Bodendenkmäler entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Altlasten / Abfall / Bodenschutt

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 Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.

2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.

4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlbedingte Abfallentsorgung vorbereitet werden.

5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitsabsicht sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Bei allen Planungen sind die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen. Bei der Planung und Errichtung von Straßen sind die Richtlinien für baulastische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RISWsa) einzuhalten.

Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Kritzow"

Table with 2 columns: Item number, Content. It contains 11 entries regarding the adoption and amendment of the zoning plan, including dates and signatures of the mayor.

Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Kritzow"