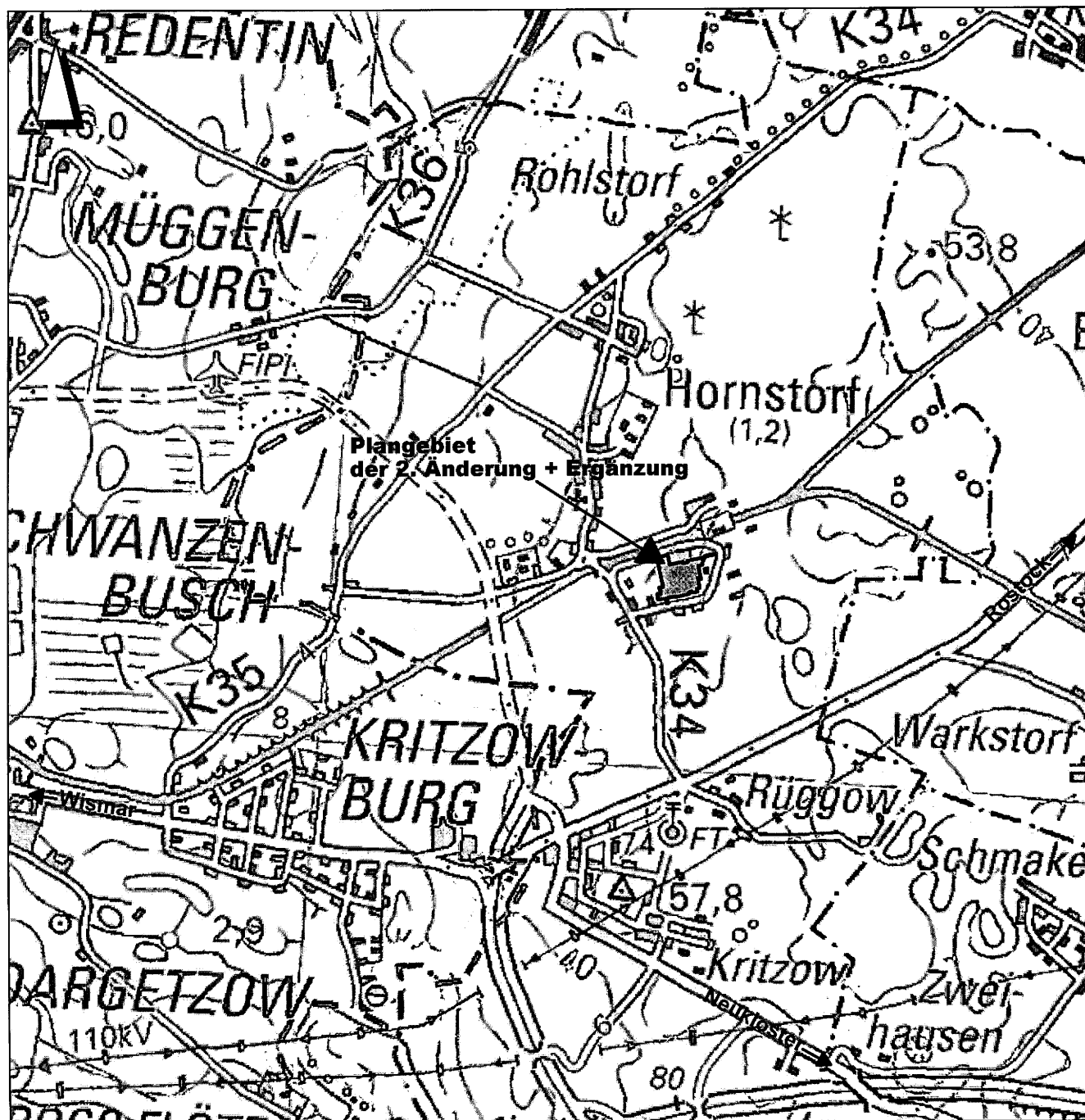




Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

**2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 3
"Wohngebiet am Gärtnerweg"
in Hornstorf**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Planungsziel der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Gärtnerweg“ ist, die mit der 1. Änderung des B- Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen. Damit verbunden ist eine teilweise Aufhebung bzw. Verlagerung bestehender Baurechte.

Die geplante Bebauung im Kernbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung am Gärtnerweg“ konnte bis heute nicht realisiert werden. Die Gründe hierfür sind der fehlende Ausbau der inneren Erschließungsanlagen des Plangebietes.

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten. Zu diesen Voraussetzungen gehört die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B- Planes zur beidseitigen Nutzung der geplanten Erschließungsanlagen, da erst durch die Möglichkeit der beidseitigen Bebauung die Mindestanforderungen für eine wirtschaftliche Erschließung erfüllt werden können.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohngebiet dargestellt, so dass der B-Plan mit seinen Änderungen aus dem FNP entwickelt wird.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Wohnbebauung am Gärtnerweg“, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Hornstorf und ist bereits dreiseitig von Bebauung des Ortes Hornstorf umgeben.

Es grenzt im Norden an die Bahnhofsstraße und an vorhandene Bebauung. Im Süden und Osten befinden sich zwei Zufahrtsbereiche zum Gärtnerweg.

Auch grenzt der Planbereich größtenteils an vorhandene Bebauung. Im Westen befindet sich die Geltungsbereichsgrenze auf freiem Acker. Der größte Flächenanteil der überplanten Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nur zwei geschützte Biotope, die aber mindestens einen Abstand von 130 m in südöstlicher Richtung zum Plangebiet haben und somit unberührt bleiben.

Folgende Maßnahmen führen zu einer Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die Festlegung der geringen GRZ von 0,3 garantiert eine lockere Bebauung innerhalb der Wohngebiete.
- Vorhandene Gehölze und Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten.
- Es werden Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

- Vorhandene Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine Erschließungsstraße erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt, vorhandene Grünstrukturen mit dem Erhaltungsgebot versehen. Grün- und Verkehrsgrünflächen werden festgesetzt.

Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3 unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biotoptypen (überwiegend AC „Acker“), der bilanziert und kompensiert werden muss.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 27.344 m² FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs sind innerhalb des Plangebietes die Umwandlung von insgesamt 11.990 m² Acker zu einer Streuobstwiese und die Anlage von 2.594 m² Hecken geplant. Die Maßnahmen sind im B-Plan festgesetzt und betreffen im Einzelnen:

Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung

Innerhalb des Plangebietes werden auf insgesamt 2.594 m² 3-reihige Heckenpflanzungen mit Überhältern vorgenommen. Diese dienen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zum Acker und als Grüngürtel zwischen neuer und vorhandener Bebauung. Diese Übergangsbiotope, sogenannte Ökotone, besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit und vermitteln zudem landschaftsbildwirksam zwischen der geplanten Bebauung und umgebendem Ackerland.

Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen 1.732 m² Streuobstwiese verloren. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dies eines der wertvollsten Biotope im gesamten Geltungsbereich ist und möchte deshalb als Kompensationsmaßnahme eine neue Streuobstwiese anlegen. Dies erfolgt inmitten des Plangebietes auf Acker. Die Lage dieser Fläche ist prädestiniert, da sie von Hecken umgeben ist. Durch die extrem geschützte Lage mit den angrenzenden Heckenbiotopen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese sehr sinnvoll.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt einen Wert von 27.345 m² FÄQ, so dass der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs innerhalb des Plangebietes voll gedeckt wird. Deren Realisierung führt zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden sich neue Lebensräume entwickeln.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (18.03.2016- 19.04.2016) gingen mehrere Stellungnahmen von Bürgern ein, die geprüft und teilweise berücksichtigt wurden.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 10.03.2016 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 26.05.2016 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (27.06.2016 – 28.07.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 23.06.2016 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 22.09.2016 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Gärtnerweg“ erschlossen. Teilweise ist die Erschließungsstraße bereits vorhanden. Diese wird durch den Geltungsbereich weitergeführt und bindet dann wieder an den Gärtnerweg im Süden an.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nördlich der bestehenden Bebauung auch weiterhin bestehen bleiben würde.

Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Hornstorf, den 11. OKT. 2016




Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte 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. Verkehrskonzept
6. Freiraumkonzept
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 7.1 Trinkwasserversorgung
 - 7.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.3 Niederschlagswasserableitung
 - 7.4 Elektroenergieversorgung
 - 7.5 Telekommunikation
 - 7.6 Gasversorgung
8. Löschwasserversorgung
9. Bodenschutz und Abfall
10. Denkmalschutz
 - 10.1 Bodendenkmale
11. Gewässerschutz
12. Immissions- und Klimaschutz
 - 12.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - 12.2 Lärm-Immissionsschutz durch Bahnverkehr
 - 12.3 Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes
 - 12.1 Lärmimmissionen
13. Kataster- und Vermessungswesen
14. Örtliche Bauvorschriften
15. Planungs- und Erschließungskosten

Teil II Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel der 2. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. Änderung des B- Planes eingeleitete städtebauliche **Umstrukturierung und Neugestaltung** des Wohngebietes fortzuführen. Damit verbunden ist eine teilweise Aufhebung bzw. Verlagerung bestehender Baurechte.

Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in den süd- und südwestlichen Bereichen entlang der Haupteerschließungsstraße „Gärtnerweg“ kann bis auf einzelne Baulücken als abgeschlossen betrachtet werden. Der nördliche Bereich des B- Planes wird im Wesentlichen durch die in den Geltungsbereich einbezogene Bestandsbebauung entlang des „Bahnhofsweges“ geprägt. Die geplante Bebauung im Kernbereich des B- Planes konnte bis heute nicht realisiert werden. Die Gründe hierfür sind der fehlende Ausbau der inneren Erschließungsanlagen des Plangebietes.

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des B- Planes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehört die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B- Planes zur beidseitigen Nutzung der geplanten Erschließungsanlagen, da erst durch die Möglichkeit der beidseitigen Bebauung die Mindestanforderungen für eine wirtschaftliche Erschließung erfüllt werden können.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Planungsziel ist die städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes, durch:

- Rücknahme von Bauflächen und Verlagerung der Kapazitäten in den Kernbereich des B- Planes zur beidseitigen Bebauung entlang der geplanten Erschließungsanlagen,
- Bereitstellung von Bauflächen für eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken,
- Einbeziehung und Überplanung unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Anpassung an die Neugestaltung des Wohngebietes

Eigenbedarfsanalyse – Stadt-Umland-Raum – Wismar (SUR)

Gemäß 4.1 (3) (Z) RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Hornstorf als nicht zentraler Ort auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung (ca. 3% des Wohnungsbestandes von 2005) auszurichten. 2005 hatte die Gemeinde Hornstorf 429 Wohnungen. Daraus abgeleitet, errechnet sich ein Entwicklungsrahmen bis 2020 von ca. 13 WE. Laut Baufertigstellungsstatistik sind bis 2014 bereits 15 WE errichtet worden. Aufgrund der Lage im SUR besteht die Möglichkeit von der 3 %-Eigenbedarfsregelung abzuweichen. Die Gemeinde kann bei entsprechendem Nachweis der Wohnungsnachfrage bis zu 6% (max. 26 WE) für den Zeitraum 2005-2020 entwickeln. Dieser Entwicklungsrahmen wird durch die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes in Anspruch genommen.

Mit der Rücknahme von 19 WE und der Neuplanung von 21 WE erhöht sich die Neubaukapazität um 2 WE im Plangebiet, was bei künftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Wohngebiet dargestellt. Danach wird der B-Plan mit seinen Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Wohnbaufläche (Brutto)	32.315,1	49,16
2.	Grünfläche öffentlich	636,9	0,97
3.	Grünfläche privat + Hecken	8.268,3	12,58
4.	Verkehrsfläche + Stellplätze + Verkehrsgrünfläche	5.591,5	8,50
5.	Fuß- und Radweg + Verkehrsgrünfläche	1.261,0	1,92
6.	Flächen für den Ausgleich	12.005,5	18,26
7.	Flächen für die Landwirtschaft	5.662,8	8,61
Gesamtfläche des Plangebietes		65.741,1	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar vom Juli/August 2015 und Luftbilder aus dem GIS.

Koordinatenbezug Gauss-Krüger 4;
Höhenbezug DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke – Nr. 90/7, 90/17, 90/18, 93/12, 90/6, 94/1, 94/4, 96, 97/3, 97/5, 98/1, 98/6, 99/16, 100/2 und 101 im Kernbereich des B-Planes Nr. 3 „Wohngebiet am Gärtnerweg“.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock, im Westen begrenzt durch den Rügower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Dem Planungsziel entsprechend erfolgt mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes nur eine Umstrukturierung, d.h. eine Verlagerung vorhandener Wohnbaukapazitäten in den Kernbereich des B-Planes ohne ergänzende Baurechte zu eröffnen. Demzufolge werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet: Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Gemeinde Hornstorf gehört zum Amtsbereich Neuburg, womit das Amt Neuburg die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Hornstorf wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung wurde ein neues Dorfgemeinschaftshaus in Hornstorf errichtet.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hornstorf gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

als obere Bezugspunkte die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Sattel-, Walm- und Krüppel-walmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen im WA 4 erfolgt so, dass der natürliche Höhenunterschied des Geländes zur zugeordneten Erschließungsstraße für den Eigenheimbau z.B. durch unterlagerte Garagen- und Abstellräume genutzt werden kann.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von 10 m erfolgt eine Anpassung an die ortstypische Bauhöhe vergleichbarer Eigenheime mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachneigung bis 48°.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie in der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes ist auch für den Bereich der 2. Änderung und Ergänzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Wohnstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Gärtnerweg“ erschlossen und erhält 2 Anbindebereiche, die bereits vorhanden und ausgebaut sind.

Entsprechend dem bereits ausgebauten Teil der Erschließungsstraße im Plangebiet wird die weiterführende Fahrbahn der Erschließungsstraße im Mischungsprinzip ausgebaut, d.h. es wird kein separater Gehweg getrennt mit einem Hochbord zur Fahrbahn geplant, sondern ein zur Fahrbahn höhengleicher Gehstreifen.

Auf Antrag der Gemeinde wurde für das gesamte Wohngebiet eine Zone 30 km/h + Zone Parkverbot angeordnet. Da die Planung eine Erschließung innerhalb des Wohngebietes beinhaltet, gilt für die Erschließungsstraßen ebenfalls die Tempo-30-Zone.

Die Zone 30 km/h für die Wohngebietsstraßen dient der

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Reduzierung von Emissionen (Abgas und Lärm)
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAST 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der Planstraße A wird an zentraler Stelle ein öffentlicher Parkplatz mit 8 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung ausgewiesen.

Die gemäß RAST 06 beim Vorwärtseinparken erforderliche Fahrbahnbreite von 6,00 m vor den Stellplätzen wird durch die Anordnung der Stellplätze hinter dem Verkehrsgrünstreifen gewährleistet.

Fuß- und Radwege

Mit dem Ausbau der im Plan festgesetzten Fuß- und Radwege erfolgt eine zusätzliche Anbindung an das vorhandenen örtliche Straßen- und Wegenetz und schafft die Verbindung zum Bahnhofsweg mit dem Haltepunkt der Bahn. Die fußläufige Verbindung der Infrastruktureinrichtungen integriert das neue Wohngebiet mit dem Dorf und schafft kurze Wegeverbindungen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

6. Freiraumkonzept

Durch die geplanten Grünstreifen entlang der Planstraße A werden die Voraussetzungen für eine großzügige Verkehrsraumgestaltung geschaffen. Im Zusammenhang mit der Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken wird sich ein durch Grün geprägtes, großzügig gestaltetes Wohngebiet entwickeln.

Ergänzt durch kleine öffentliche Grünflächen wird dieses Erscheinungsbild verstärkt.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Vorgesehen ist der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen mit einer bedarfsgerechten Erweiterung.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen des Gebietes, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließer und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

Das Erschließungsprojekt (Trink- und Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband Wismar zur Abstimmung vorzulegen.

7.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das Plangebiet bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Trinkwassernetz; im nordöstlichen (ON 80 PVC) und südlichen (ON 100 PVC) Gärtnerweg.

Von diesen Punkten erfolgt die Erschließung als Ringleitung über die Planstraßen A und B.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Für das Plangebiet bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Schmutzwassernetz, im nordöstlichen (SW DN 200 PE) und südlichen (SW DN 200 Stz) Gärtnerweg.

7.3 Niederschlagswasserableitung

Die Gemeinde Hornstorf hat die Regenwasserleitungen an den Zweckverband Wismar übertragen. Damit liegt die Niederschlagswasserableitung in der Verantwortung des Zweckverbandes Wismar.

Für das Plangebiet bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Regenwassernetz; im nordöstlichen (RW DN 500 B) und südlichen (RW DN 300 BMR) Gärtnerweg.

Im Zuge der Erschließung werden im öffentlichen Verkehrsraum Regenwasserkanäle verlegt und mit dem vorhandenen Kanalnetz verbunden.

Somit kann das auf den Verkehrsflächen und auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zentral abgeleitet werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.4 Elektroenergieversorgung

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7.5 Telekommunikation

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Zum Vorentwurf lag keine Stellungnahme vor. Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme zum Entwurf werden in der Satzungsfassung berücksichtigt.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

7.6 Gasversorgung

Der örtliche Gasversorger, die Stadtwerke Wismar, ist am Planverfahren beteiligt.

Für die Erdgaserschließung des Wohngebietes ist eine koordinierte Mitverlegung einer Gasversorgungsleitung d125 entlang der Planstraßen A und B in der Nebenanlage (Gehweg) durch die Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH zu gewährleisten.

8. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Zur Löschwasserversorgung befindet unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein vorhandener Teich. Der Teich am Gärtnerweg ist als Löschwasserteich ausgebildet. Die Entnahmestelle ist entsprechen ausgebaut. Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m Umfeld zu den Entnahmestellen.

Mehrere Hydranten mit einer Entnahmekapazität von $\geq 48 \text{ m}^3/\text{h}$ befinden sich entlang des Gärtnerweges.

Nach technischer Prüfung des vorhandenen Netzes durch den Zweckverband Wismar und Abschluss einer Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken, ist eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem gesichert.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. Bodenschutz und Abfall

I. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 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. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. 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, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohleenteerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohleenteerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Die Planung beansprucht gem. Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 14.07.2016 Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt (Abb. 21, grün) bzw. Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen angenommen werden kann.

Im Plangebiet befinden sich jedoch weder Bau- noch bereits bekannte Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwest-mecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11. Gewässerschutz

Auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten, wiederherzustellen bzw. umzuverlegen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Wismar/Friedrichshof. Die untere Wasserbehörde des Landkreises NWM hat mit ihrer Stellungnahme vom 17.08.2016 zur Erschließungsplanung darauf hingewiesen, dass in der Perspektive die Ortslage Hornstorf nicht mehr von der Wasserschutzzone IIIa betroffen sein wird. In der wasserrechtlichen Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass für die geplanten Wohnstraßen keine gesonderten Schutzmaßnahmen nach RiStWag erforderlich werden.

12. Immissions- und Klimaschutz

12.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

So befinden sich nördlich vom Plangebiet

- eine Anlage zum Halten von Rindern und
- eine Biogasanlage (Hechthofster GmbH & Co. KG).

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz der Anlagen wird durch die Planung nicht berührt.

12.2 Lärm-Immissionsschutz durch Bahnverkehr

Gegenüber der letzten Änderung (1.Änderung - Stand 11.03.2010) hat sich der Abstand zur Bahnlinie durch Wegfall von Bauflächen von 41 m auf ca. 100 m vergrößert. Im gleichen Zuge ist nach dem Stand der Technik der Lärmbeurteilung von Schienenwegen der Schienenbonus in Höhe von 5dB(A) weggefallen, was zu einer Zunahme der Immissionswerte bei gleichem Abstand führen würde. Zur Prüfung der Einhaltung der Lärmorientierungswerte wurden die aktuellen und Prognosewerte des Schienenweges von der DB AG eingeholt.

Nach den vorliegenden Lärmemissionswerten ist festzustellen, dass die Verkehrsdaten für 2016 gleich der Prognose für 2025 sind und nahezu den Verkehrsprognosedaten 2015 aus der Ursprungsplanung entsprechen.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die Vergrößerung der Abstände zur Bahn und der Beibehaltung gleicher bzw. ähnlicher Emissionswerte es zu keiner erhöhten Lärmbelastung kommt und die Einhaltung der Lärmorientierungswerte gewährleistet ist.

12.3 Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

13. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese werden im Plan gekennzeichnet. Vor Baumaßnahmen sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Außenwände

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein-) oder wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

15. Planungs- und Erschließungskosten

Die Realisierung der Erschließung des Plangebietes ist für den Zeitraum 2016 bis 2017 geplant. Zur Deckung des Aufwandes der Gemeinde für die Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erhoben und auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am

29.09.2016

Ausgefertigt am:

11. OKT. 2016



Der Bürgermeister