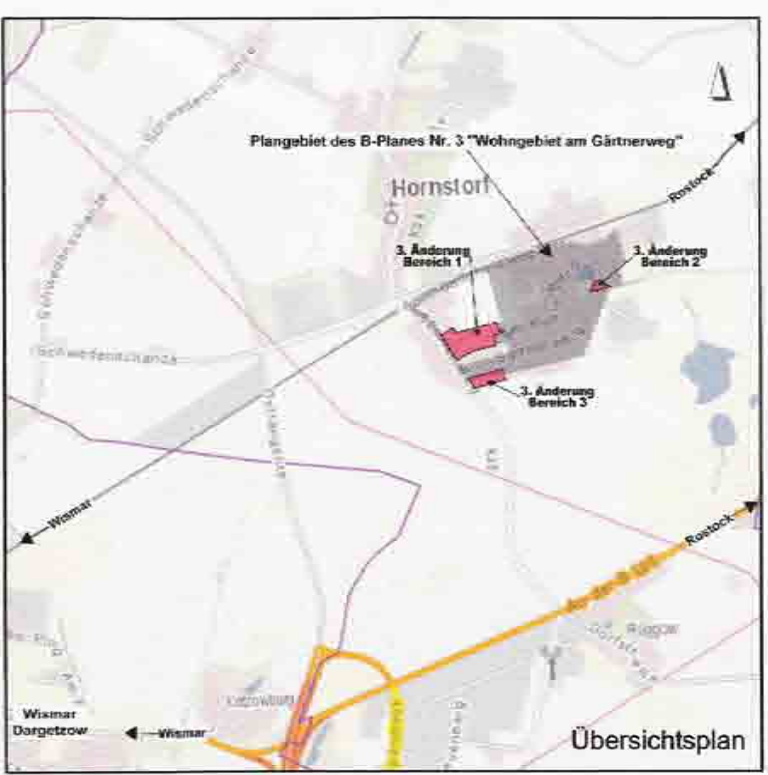


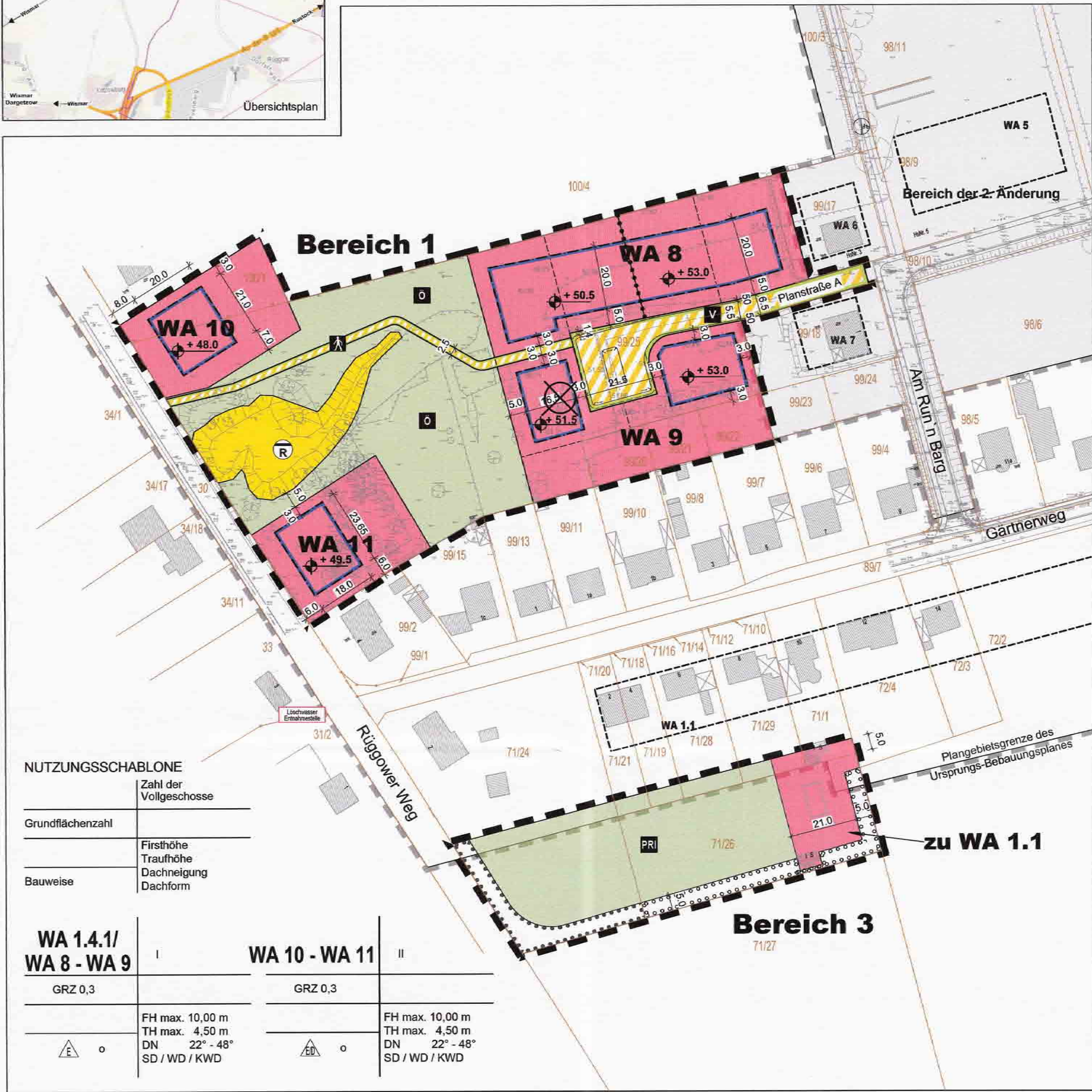
SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF

über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000



Gemeinde : Hornstorf
Gemarkung : Hornstorf
Flur : 4



Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 22.943 m² EFA.

Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland liegenden Öko-Kontos NPA VP-001.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

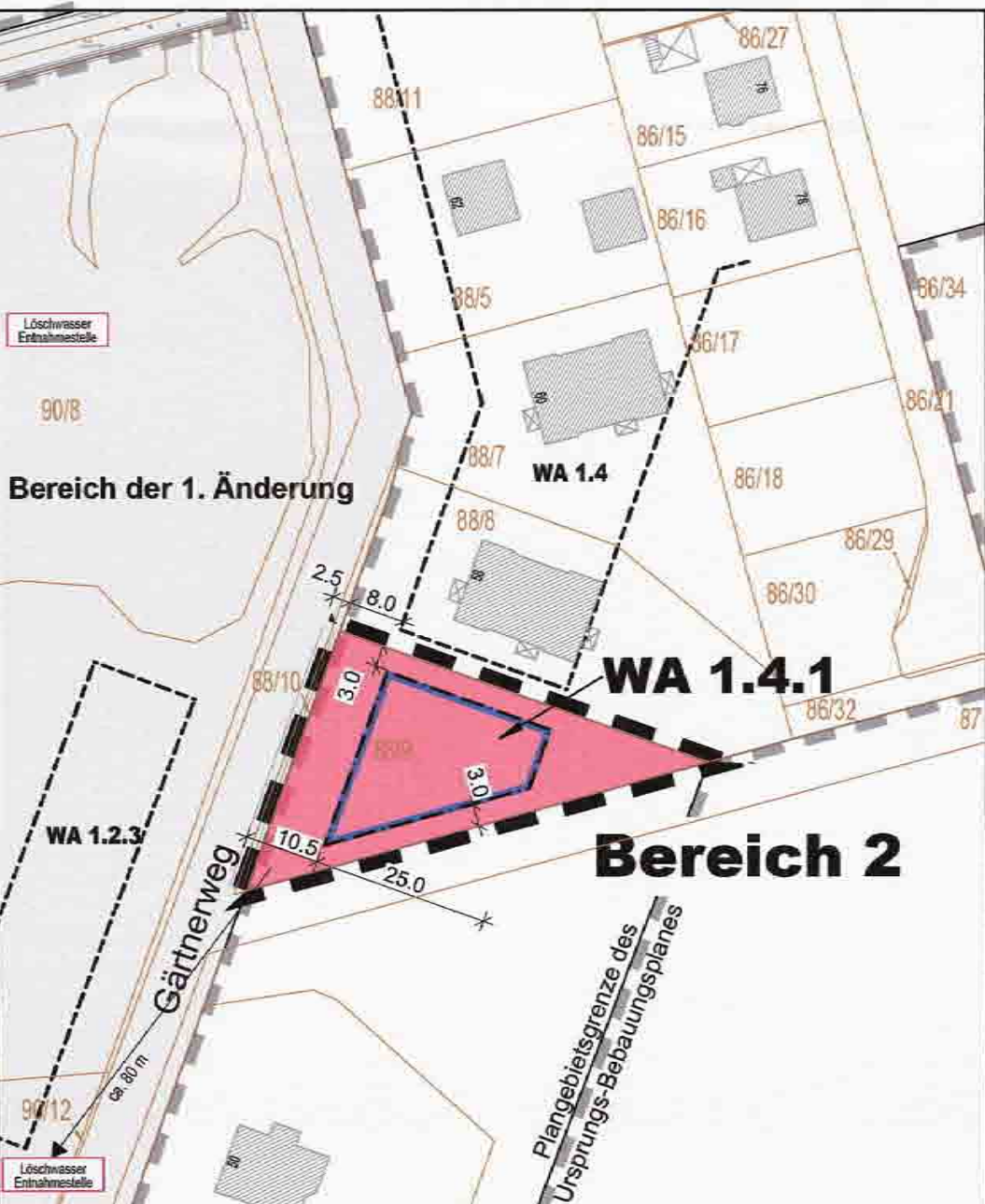
Bodenbedenkmal
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
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 Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, holzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Sonstige Planzeichen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Plangebietes § 16 (5) BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze
z.B. 99/25 Nummer des Flurstückes
In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92
Böschung
vorhandene baul. Anlagen
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
Löschwasserloch

III. Übernahmen aus Ursprungs-B-Plan einschl. der 1. und 2. Änderung
Baugrenzen
Plangebietsgrenzen



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt	
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach	
DN	Dachneigung	
z.B. 53,0	Untere Bezugshöhe in m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)	
o	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
□	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
—	Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
△	Fuss- und Radweg	
□	Flächen für Ver- und Entsorgung Regenwasserückhaltebecken	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
□	Grünflächen privat Zweckbestimmung: Grünland / Baumwiese	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
□	Zweckbestimmung: Baumbestandene Grünfläche	
□	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□	Roden von Bäumen hier: mehrstammige Weibäume	

Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Baugelbiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den WA 1.4.1, WA 8 und WA 9-Gebieten ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.
- 1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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)
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
- bei Satteldächern die äußere Schnittkante der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalm-dächern als die äußere Schnittkante der Dachschnecken definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt im WA 1.4.1 die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Gärtnerweg).
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt im WA 8 bis WA 11 die festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A, dem Gärtnerweg und dem Rüppower Weg und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. dem Gärtnerweg und dem Rüppower Weg nicht zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- 4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das auf den Bauländern WA 8, WA 9 und WA 1.4.1 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straße „Am Rumm Berg bzw. Gärtnerweg“ abzuleiten.
Das auf den Bauländern WA 10 und WA 11 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist direkt in das vorhandene Regenwasserkanalennetz am Rüppower Weg abzuleiten.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Satz 2 BauGB**
- 1.1 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
- 2. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
- 3. Vorsorglicher Artenschutz**
- 3.1 Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: (Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.**

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchgebäl) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0 Außenwände**
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 3.0 Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
- 5.0 Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A bzw. zum Gärtnerweg beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 7.0 Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Stiwk
4993-00-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom Okt. 2015
4993-01-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom März 2019
ergänzt durch Katasterauszug - ETSR in GK 4 transferiert
Koordinatensystem GK S42/83
Höhenbezug: DHHN 92

Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

Praambel:
Aufgrund:
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1950 (BGBl. 1951 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1067),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...22.10.2020... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 71/26, 88/9, 99/20, 99/21, 99/22 sowie Teileflächen aus den Flurstücken 71/1, 71/29, 71/28, 71/19, 71/21, 71/24, 99/17, 99/25 und 100/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...23.05.2019...	
1	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...25.10.2019... beteiligt worden.	
2	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ...19.09.2019... gebilligte Vorwurf hat in der Zeit vom ...12.11.2019... bis zum ...13.12.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	
3	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	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 ...25.10.2019... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
4	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...14.05.2020... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
5	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...03.06.2020... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
6	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...24.06.2020... bis zum ...27.07.2020... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind - 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. - in der Zeit vom ...08.06.2020... bis zum ...23.06.2020... durch Aushang an den Bekanntmachungsteinfen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse: http://www.amt-neuburg.de .	
7	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
8	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 ...22.10.2020... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
9	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
10	Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...22.10.2020... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...22.10.2020... gebilligt.	
10	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit genehmigt.	
11	Hornstorf, den 03. NOV. 2020	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung der Bebauungsplansatzung 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 ...22.10.2020... bis zum ...22.10.2020... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse: http://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: - der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und - der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie - auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	
12	Hornstorf, den 24. NOV. 2020	Der Bürgermeister



Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf