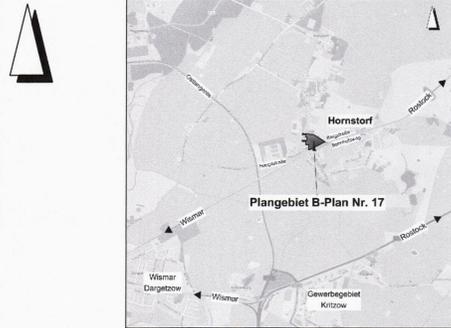


SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF über den Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg"

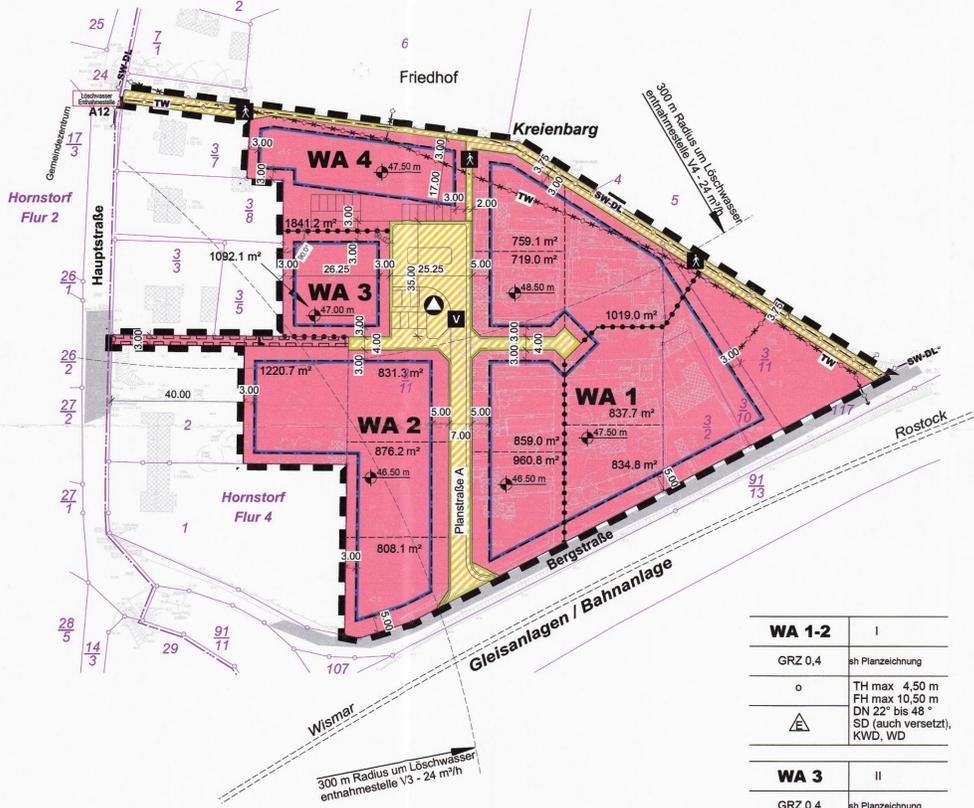
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Hornstorf
Flur 4



Übersichtsplan



WA 1-2	I
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
o	TH max 4,50 m FH max 10,50 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), WD, FD, PD
WA 3	II
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
o	GH max 9,00 m DN bis 22° SD (auch versetzt), WD, FD, PD
WA 4	II
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
a	GH max 9,00 m DN bis 22° SD (auch versetzt), WD, FD, PD

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachneigung Dachform

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
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 Bauauftragten 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.

- Alltlasten / Abfall / Bodenschutz**
- Schädliche Bodeneinwirkungen, 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 verwendet werden.
 - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Alltlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräthin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereinigedienstes.
 - Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubaufällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.
- sh. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. 46,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System DHHN 92	
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD, FD, PD	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Bauweisen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
□	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen		
□	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB
□	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
▲	Fuß- und Radweg	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▲	Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter / Containerstellplatz	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (8) BauGB
—	Unterirdische Leitungen hier: SW-DL - Schutzwasser-Druckleitung	§ 9 (1) Nr. 13 und (8) BauGB
—	Unterirdische Leitungen - umverlegen hier: TW - Trinkwasserleitung	
Sonstige Planzeichen:		
—	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Gemeinde Hornstorf	§ 9 (1) Nr. 21 und (8) BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugbietes	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
z.B. 3/1	Nummer des Flurstückes	
—	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92	
□	Böschung	
□	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
□	Einfriedigung	
□	Baum Bestand	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
—	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
□	Löschwasserentnahmestelle A12 - Arbeitshydrant	
□	öffentliche Verkehrsfläche / Fahrbahn	

Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan	
Gemeinde: Hornstorf	Bl. 1
Gemarkung: Hornstorf	Bl. 2
Flur: 4	Bl. 3
Bauvorhaben: Aufstellung B-Plan 17	Bl. 4
Lagebezeichnung: ETRO39 UTM	Bl. 5
Höhenbezug: DHHN 92	Bl. 6
Maßstab: 1:500	Bl. 7
Arbeitsdatum: 02.01.2021	Bl. 8
Arbeitsort: 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256, 0257, 0258, 0259, 0260, 0261, 0262, 0263, 0264, 0265, 0266, 0267, 0268, 0269, 0270, 0271, 0272, 0273, 0274, 0275, 0276, 0277, 0278, 0279, 0280, 0281, 0282, 0283, 0284, 0285, 0286, 0287, 0288, 0289, 0290, 0291, 0292, 0293, 0294, 0295, 0296, 0297, 0298, 0299, 0300	Bl. 9
Vermessungsbüro Christopher Sohn Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Bl. 10

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Baugebiet gemäß § 1 (1) 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:
• Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung,
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Im WA 1 und WA 2-Gebiet ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
Nicht zulässig sind
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2)
• Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3)
• Gartenbetriebe (§ 4 (3) Nr. 4)
• Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 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 **First- bzw. Gebäudehöhe** wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
• bei Walmd- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung definiert.
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäude-, First- und Traufhöhe, gilt für das Baugbiet festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92)
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A bzw. der Bergstraße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Die Errichtung von Garagen nur mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. der Bergstraße zulässig. Für Carports ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO**
In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die zentrale Regenwasserkanalisation abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
- Vorsorglicher Artenschutz**
- Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: (Anwendung des § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 NatSchG)**
Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
- Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Gebäude- und Fassadenbrütern:**
Abriss- und Beschneidungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb 01.03.-30.09. so fern nicht möglich, vorherige Prüfung der abzureißenden Gebäude auf Gebäudebrüter durch o.k. Baubegleitung durch eine geeignete Fachkraft.
*** 01.03.-30.09.**

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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.
Für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind Flachdachabdichtungen (z.B. Bitumenpappen bzw. Kunststoffbahnen) zulässig.
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 Zwerggiebel) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metallblechflächen ist unzulässig.
- Außenwände**
Zulässiges Material:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• Fachwerk-Fassaden
• 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, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**
Müllbehälter bzw. -container sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
- Einfriedigungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
- 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.

Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Präambel:

- Aufgrund**
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...16.09.2021... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 3/2, 3/10, 3/11, 4 sowie Teilfläche aus dem Flurstück 2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...19.11.2020...		
1	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...09.04.2021... beteiligt worden.		
2	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...18.03.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		
3	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...09.04.2021... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
4	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...28.04.2021... bis zum ...27.05.2021... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt., nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom ...08.04.2021... bis zum ...21.05.2021... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de .		
5	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.		
6	Wismar, den		Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...16.09.2021... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
7	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...16.09.2021... von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...16.09.2021... gebilligt.		
8	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.		
9	Hornstorf, den 28. SEP. 2021		Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplanung 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 ...16.09.2021... bis zum ...16.09.2021... 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 (§ hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.		
10	Hornstorf, den 19. OKT. 2021		Der Bürgermeister

Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17
„Zum Kreienberg“
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB