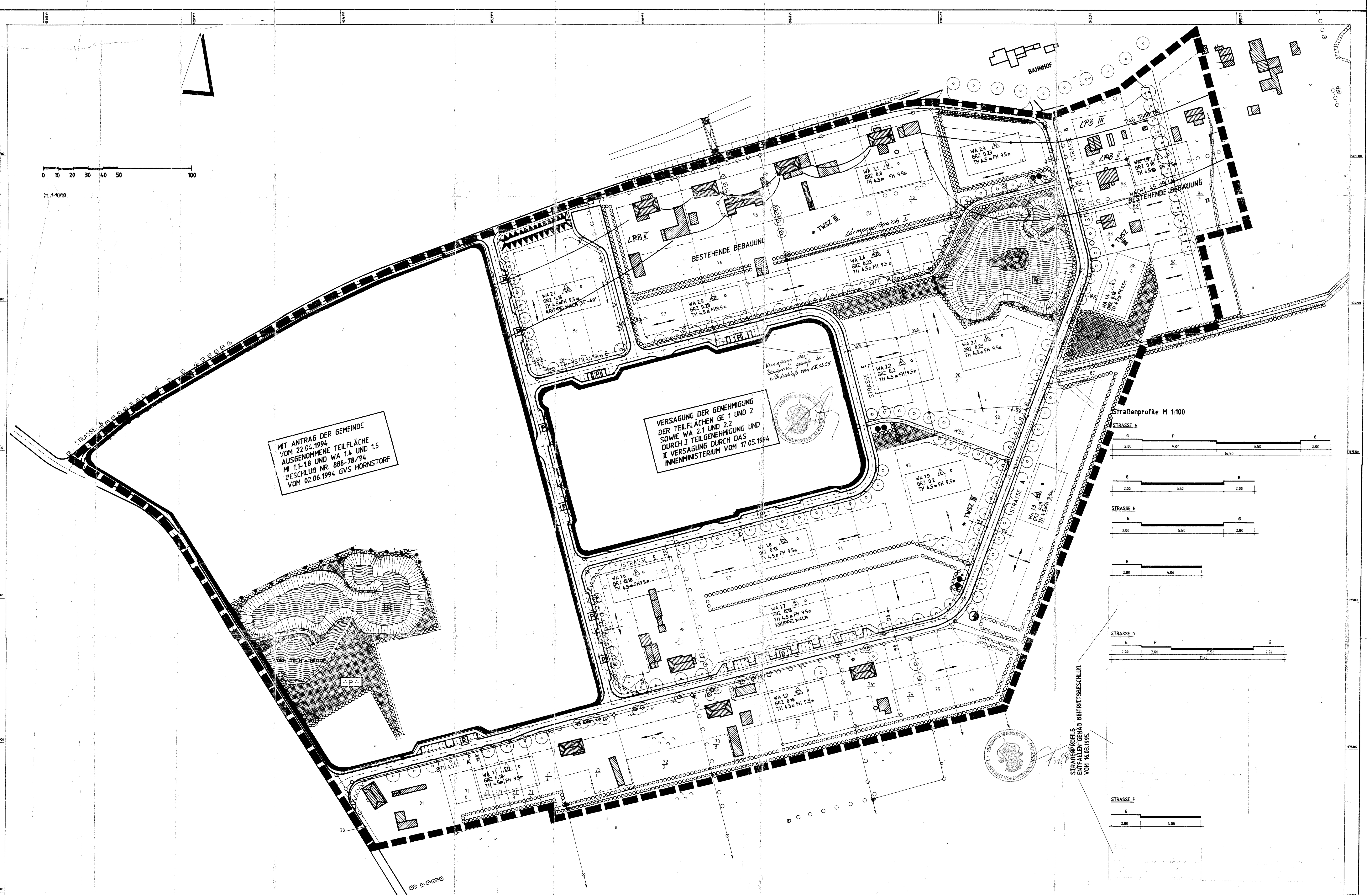
HORNSTORF LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

WOHNGEBIET AM GÄRTNERWEG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- MI MISCHGEBIET § 6 BauNVO
- GE GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR.1, § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (NICHT FESTGESETZT)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- TH HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE,TRAUFHÖHE
- FH FIRSTHÖHE
- GRZ 0.4 GRZ- GRUNDFLÄCHENZAHL

3. BAUWEISE BAULINIEN,BAUGRENZEN (§9 ABS 1 NR.2 BauGB)
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- E EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED EINZEL-ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAULINIE — BAUGRENZE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

5. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (ÖRTLICH UND ÜBERÖRTLICH) (§ 5 ABS.2 NR.3 U.ABS.4 BauGB)
- SONSTIGE ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE STRASSEN
- P RUHENDER VERKEHR
- KOMBINIERTER RAD/FUSSWEG
- EIN-UND AUSFAHRTBEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSOGUNGSANLAGEN (§ 5 ABS.2 NR.4 U. ABS.4 § 9 ABS.1 NR. 12,14 U. ABS.6 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSER / PS=PUMPENSCHACHT
- GAS

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS.2 NR.5 U. ABS.4, § 9 ABS.1 NR.15 U. ABS.6 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE / Ö = öffentlich P = privat
- SPIELPLATZ
- P PARKANLAGE

10. WASSERFLÄCHEN (§ 5 ABS.2 NR.7 U. ABS.4, § 9 ABS.1 NR.16 U. ABS.6 BauGB)
- WASSERFLÄCHE
- R RÜCKHALTEBECKEN FÜR REGENWASSER

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG (§ 5 ABS.2 NR.8 U. ABS.4, § 9 ABS.1 NR. 17 U. ABS.6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, SCHALLSCHUTZWALL

13. PLANUNG ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 ABS.2 NR.10 U. ABS.4, § 9 ABS.1 NR.20,25 U. ABS.6 BauGB)
- ANPFLANZUNG BÄUME
- ERHALTUNG BÄUME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRABEN,FLUSS
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS * DES BEBAUUNGSPLANES
- DACHFIRSTRICHTUNG
- STANDFLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSCONTAINER
- STELLFLÄCHE RUHENDER VERKEHR LÄNGSAUFSTELLUNG
- QUERAUFSTELLUNG MIT FREIHALTUNG FÜR GRUNDSTÜCKSNUTZER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT
- FLURSTÜCKSGRENZE

* DAS GESAMTE B-PLANGEBIET BEFINDET SICH IN DER TRINKWASSERZONE III

DIESER PLAN ENTHÄLT ALLE ÄNDERUNGEN GEMÄß ÄNDERUNGSBESCHLUß DER GVS HORNSTORF NR. 888-78/94 VOM 02.06.1994, SOWIE DIE MAßGABEN UND AUFGABENERFÜLLUNG INNENMINISTERIUM ENTSPRECHEND TEILGENEHMIGUNG (ABSCHNITT I) UND DER VERSAGUNG (ABSCHNITT II) VOM 17.05.1994.

DIE IMMISSIONSSCHUTZWERTE SIND lt. GUTACHTEN VON DR. ING. VOLKER SCHROEDER EINGETRAGEN WORDEN. VERGLEICHE SATZUNG 2.2

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

a) Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 BGBL. Seite 2253, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBL I. Seite 466 sowie nach § 86 der Landesbauordnung MV vom 26.04.94 BL. Nr. 2130-3

b) BauGB § 8 Abs. 3 bzw. Abs. 4 BauGB i. d. F. des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB

c) VO über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.01.1990 BGBL 1. S. 133

d) VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990)

e) Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch für die neuen Bundesländer vom 20.07.1990

Hiermit wird nach Beschlußfassung 086-08/94 durch die Gemeindevertretung Hornstorf vom 24.11.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "AM GÄRTNERWEG" Hornstorf festgelegt:

TEXT TEIL B -SATZUNG-

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

1.1. Dächer
Es sind nur rote Dachziegel zulässig.
Dachformen: 35° bis 40° Dachneigung als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer.

1.2. Fassaden
Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Baulückenschließungen an der Rüggower Straße und am Gärtnerweg sind nur steinsichtig in den Fassaden und an vorhandener Bebauung in der Gestaltung angepaßt zulässig.

1.3. Einfriedungen
Bestimmte Einfriedungsgrenzen sind entsprechend dem B-Plan mit Schutzgrün abzupflanzen.
Diese Schutzstreifen sind entsprechend DIN als Windschutzpflanzung anzulegen (vergl. 3.2. dieser Satzung)
Einfriedungsformen für Wohngrundstücke sind sowohl als Heckenpflanzung und als Zäune zugelassen. Die zulässige Höhe darf in beiden Arten max. 0.85 m betragen.
Das gilt auch bei Schutzwällen bezogen auf die Wallkrone.
Undurchsichtige geschlossene Mauern sind unzulässig.

1.4. Die in der Schalltechnischen Begutachtung vom 20.06.1993 ausgewiesenen Lärmschutzwälle (siehe 2.2. dieser Satzung) sind durch geeignete Anpflanzungen flächenmäßig abzugrünen.

1.5. Werbung
Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Freistehende Schriften über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Im Ausnahmefall können auch höher angebrachte Werbungen bis zu 1,50 m Höhe genehmigt werden, wenn sie eine Gesamthöhe von 16.00 m über OKT nicht überschreiten. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1.50 m/2.00 m nicht überschreiten.

1.6. Einfahrten
Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentl. Parkflächen = P) dürfen nur von notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
Die Zufahrtsbereiche für Gewerbeflächen sind festgesetzt.
Die An- bzw. Zufahrten der festgesetzten öffentlichen Containerstellplätze für Recycling oder Müll sind freizuhalten.

2. Festsetzungen über die bauliche Nutzung

2.1. Um die Neubebauung des Baugeländes an den Charakter des ländlichen Gebietes und Ortsbildes anzupassen, sowie um eine lockere Bebauung zu gewährleisten, sollen die Grundstücke mindestens 500 m² und maximal 1400 m² Größe betragen (Beschl. d. GVS Nr. 031-04/94 v. 25.08.1994)

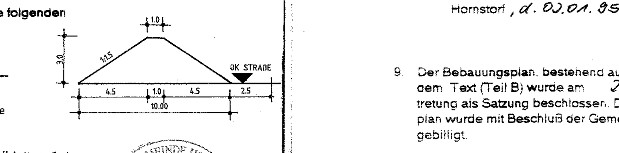
2.2. Die Schalltechnische Begutachtung vom 20.06.1993 gilt im Rahmen des B-Planes Hornstorf (Planteil A und Text Teil B - Satzung -) als festgesetzt. Dazu sind im Rahmen der Baumaßnahmen die ausgewiesenen Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle als auch technische Schallschutzmaßnahmen bei den Gebäuden auszuführen.
Die Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden müssen in den im B-Plan gekennzeichneten Zonen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II entsprechen (vergleiche DIN 4109, Tabelle 8).
Die Mindest-Schalldämmaße lauten:

	LPB I	LPB II
Außenwände, Dächer und Fenster erf. R'w	30 dB	30 dB

Einschalige Außenwände und Dächer müssen mindestens die folgenden flächenbezogenen Massen aufweisen:

	LPB I + II
flächenbezogene Masse m' ≥ 100 kg/m²	

Für den Lärmschutzwall gelten nebenstehende Querschnittsmaße
Abstand des Wallfußpunktes zur Straße min. 2.5m.



Für mehrschalige Bauteile sind die Tabellen 37 bis 39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten. Die Fenster sind für den LPB I und II in isolierverglaster Standardausführung zulässig.

Der Einbau von schallgedämpften Dauerlüftungen im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt.
Bei der Grundrißgestaltung der Gebäude sind Schlafräume und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

2.3. Die Sockelhöhen aller Gebäude dürfen max. 0.50 m über OK Gelände liegen.

2.4. Nach § 5 Abs. 9 BauVVO wird festgelegt, daß Betriebe als KfZ-Tankstellen oder Einrichtungen der Unterhaltung mit Lärmimmissionen (Diskotheken o. ä.) innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.

2.5. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0.70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

2.6. Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z. B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 6.00 m unzulässig.
Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.
Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellflächen auf dem Grundstück dürfen nur als befestigte Fahrspur ausgebaut werden (keine Betonflächen in voller Fahrbahnbreite)

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege

3.1. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßenbegrenzung sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches "Vorgarten" ist nach § 9 (1) 25a BauGB pro angefangene 15,00 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein hochstämmiger Laubbaum in den Arten Linde, Eiche und Ahorn mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 4. Abs. 2 BauVVO (Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen) zulässig.

3.2. Die nach § 9 (1) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind:

a) bei Grünstreifen zwischen Fahrspur und Gehbahn mindestens 2,0 m breit

b) komb. Fuß-/Radwegeverbindungen seitlich mit mind. 0,80 m hohen Strauchpflanzungen in Kombination mit Bäumen gemischter Arten (wie 3.1.) auszustatten.

c) Schutzpflanzstreifen 5,00 bzw. 18,0 m Breite (Randschutzpflanzungen) sind für künftige Winddichtigkeiten mit mind. 2,5 m hohen Strauchbepflanzung und mit Bäumen gemischter Arten (keine Koniferen) zu 25 % zu untersetzen.

d) kleine Abgrünungen an Wirtschaftswegen oder zwischen Baugruppen, Gewerbegrundstücken, Containerstellplatzabgrenzungen sind mit standortgerechten Gehölzen der Reihe des Eichen-Hain-Buchenbereichs bzw. geeignete Heckenpflanzungen von max. 2,0 m Wuchshöhe einzugrünen.

3.3. Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.4. Die nach § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäumen sind in den Arten Eiche, Kugelahorn, Birke, Ebereschen, Espen, Birken vorwiegend in Reihe. Linden als Solitärs an besonders markanten Stellen zu pflanzen und nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten

3.5. Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knicks) sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Teile sind entsprechend Ziffer 3.1. dieses Textes zu ersetzen.

3.6. Teich an Rüggower Straße ist als Biotop mit stabilem Wasserspiegel + 30 cm zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung, gem. BauGB zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

2. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck - öff. Aushang am 25.11.91 erfolgt.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.02.92 durchgeführt worden.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (3. Entwurf)

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.09.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.94 bis zum 10.11.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu protokoll geltend gemacht werden können, am 07.10.94 in öff. Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.12.94 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 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 15.12.94 i.V. [Unterschrift] Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.11.94 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.11.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.94 gebilligt.

Hornstorf, d. 02.01.95 Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers erteilt. (Landrat) 15.06.95
Mit der Verfügung vom ~~24.02.95~~ wurde erklärt, daß
- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird
- geltend gemachte Rechtsvorschriften behoben worden sind

Hornstorf, d. 10.08.95 Der Bürgermeister

11. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hornstorf, d. 10.08.95 Der Bürgermeister

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 11.08.95 - 29.08.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 30.08.95 in Kraft getreten.

Hornstorf, d. 10.08.95 Der Bürgermeister

13. Mit Beschluß vom 02.06.1994 ist die Gemeindevertretung Hornstorf den Maßgaben und Auflagen des Innenministers vom 17.05.1994 beigetreten.

Hornstorf, d. 02.06.94 Der Bürgermeister

Diese Planzeichnung Teil A und Satzung Teil B ist entsprechend den Maßgaben und Auflagen des Innenministers vom 17.05.1994 geändert.
Der Zustand vor der Änderung ist aus dem mit dieser Unterlage fest verbundenen Plan zu ersehen.

SATZUNG
ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HORNSTORF LANDKREIS NWM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
WOHNGEBIET "AM GÄRTNERWEG"