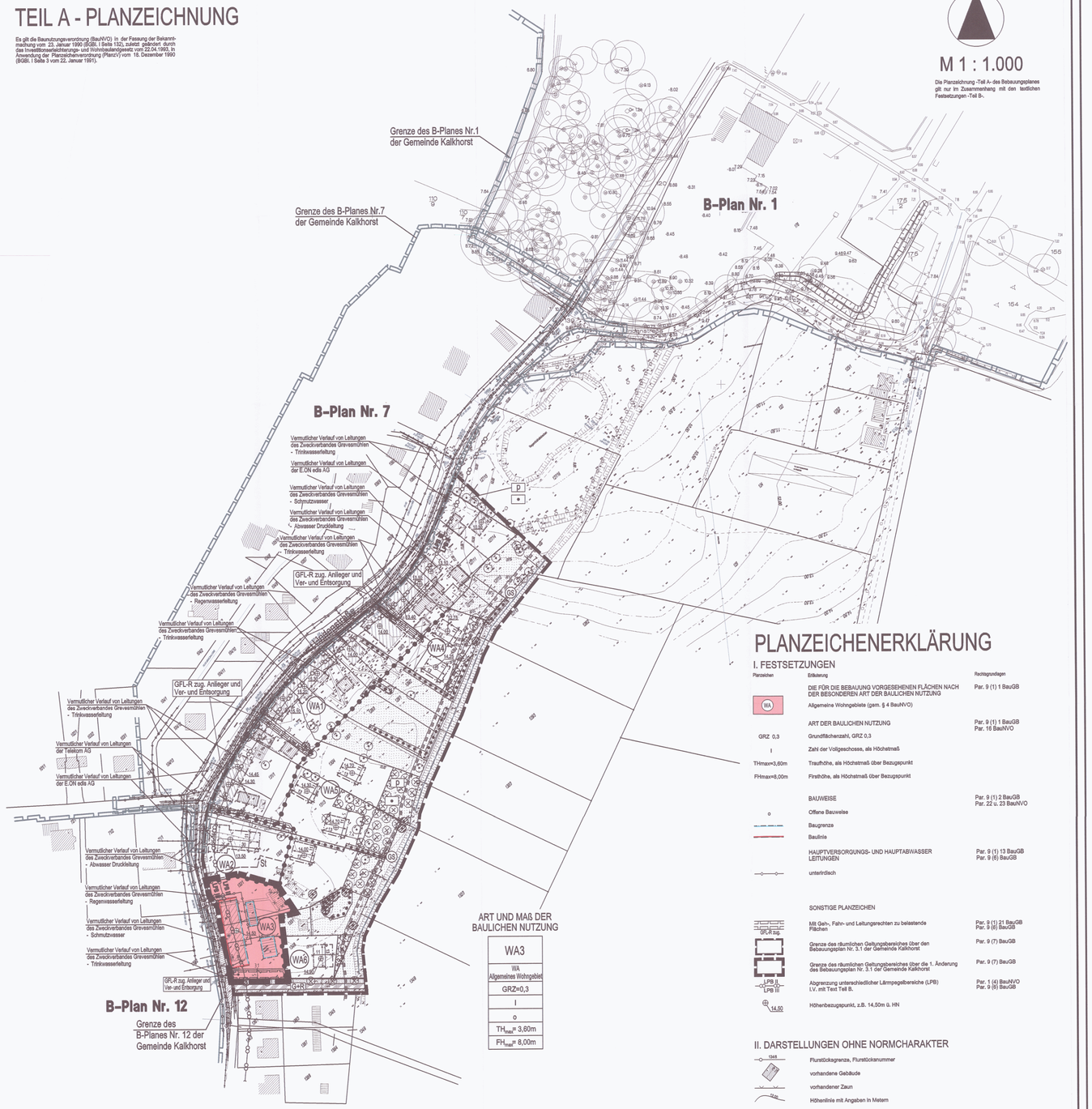
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS WOHNGEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA3
WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ=0,3
I
o
TH_{max}= 3,60m
FH_{max}= 8,00m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, GRZ 0,3	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax=3,60m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FHmax=8,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
LPB II LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) I.V. mit Text Teil B.	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
14,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 14,50m ü. HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 13/48 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Höhenlinie mit Angaben in Metern
- 14,44 — Höhenangaben ü HN
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreiecke
- WA3 — Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DIE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS WOHNGEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE

Änderungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 sind Im Text Teil B entsprechend gekennzeichnet.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen bzw. der Baulinien für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal ¼ der Gebäudefront zulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Gebiete WA2, WA4, WA 5 und WA6 sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervorreten.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus in den Gebieten WA 4, WA 5 und WA 6 auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Schilfflächen entfällt die Randsichtzur.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

9. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Bezugshöhe darf in den Im Geltungsbereich WA1, WA2 und WA3 maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Bezugshöhe darf in den Gebieten WA4, WA5 und WA6 maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Bezugsfeuchtfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Geländehöhe des Grundstückes an der Straßenseite des Grundstückes (Rohbau) mit zeichnung festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der Schnittpunkt von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes (Rohbau) mit der Achse der Straße. Die Bezugshöhe ist der Schnittpunkt von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes (Rohbau) mit der Achse der Straße. Die Bezugshöhe ist der Schnittpunkt von der Gebäudemitte des Daches mit der verlängerten Außenwand der Straßenseite. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahmen von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundsätze der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3:1 in den Im Geltungsbereich WA1, WA2 und WA3 nicht unterschreiten. In den Gebieten WA4, WA5 und WA6 darf das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper 1,2:1 nicht unterschreiten.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen in den Im Gebieten WA1, WA2 und WA 3 nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den seitrechten Gebäudekanten einhalten. Anbauten an Seitenfronten der Gebäude sind unzulässig. Verfügungen der Gebäude unter Beibehaltung der Traufe und Firsthöhe, der Dachneigung sowie Dachmaterial sind an den Seitenfronten der Gebäude innerhalb der Dachaußenmaßen Flächen zulässig.

1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite in den Im Gebieten WA1, WA2 und WA3 zulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe des jeweils nächstgelegenen auf der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenfläche mit der verlängerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind nur mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Hartdeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Satteldach- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.3 In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.9 Liegende Dachfenster sind in den Im Gebieten WA1, WA2 und WA3 nur auf den der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

2.10 Die Firste von Giebelgauben und die Anraitze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.11 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

2.12 Frontispitze und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Hauptdauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder geputzte Wandflächen zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grün zu verfugen. Fachwerk mit Ausfachung ist zulässig. Verputzte Außenwände sind unzulässig. Zur Belebung der Gebäude sind diese am Übergang der Gebäudetraufe und an den Gebäudeecken durch Lisenen zu gliedern (plastisch und Materialwechsel). Im Giebelbereich sind die Lisenen durch Hervorhebungen im Mauerbereich fortzuführen.

3.2 Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

~~3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige, hellgrau oder ziegelrot zu streichen.~~

3.3 4 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.4 6 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Feuerzement, Kunststoff und Blech.

3.5 6 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.6 7 Aufbauten und Vorbauten der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

3.7 8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 qm sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind Im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Gebäudeinnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

4.5 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

4.7 Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder hellgrau zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun, dunkelbraun oder hellgrau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen s ind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

5.2 Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Wohngebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzen den öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.

5.3 Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser teilweiger Flächen.

5.4 Innerhalb der Wohngebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind dürfenrisch einzubinden. Standplätze für beweigliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

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 Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB I.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a
in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist zulässig.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

3.1 Maßnahme 1- Anpflanzung von Obstbäumen
Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von Obstbäumen auf den jeweiligen eingriffsrelevanten Flurstücken bzw. auf einem zugeordneten Flurstück ausgeglichen. Die notwendige Anzahl der Pflanzungen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Flurstück	Anzahl Obstbaumpflanzungen	Realisierung der Maßnahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 128/4
Flurstück 130/2	3	Flurstück 130/2
Flurstück 131/2	12	Flurstück 131/3
Flurstück 132/2	3	Flurstück 132/2
Flurstück 134/8	3	Flurstück 134/8
		Flurstück 130/6
Flurstück 134/9	8	Flurstück 134/9

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbaumpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

4.2 Alternative Maßnahme - Heckenanpflanzung
Auswahlmöglichkeit auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu dem Obstbaumpflanzungen bzw. in Kombination mit Obstbaumpflanzungen eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Heckenanpflanzungen sind vorzugsweise entlang der richtungsbestimmenden Grundstücksgrenzen durchzuführen. Je festgesetzter Obstbaumpflanzung sind 25 m² Heckenfläche anzulegen. Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 - 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:
Stieleiche, verschult, Höhe 125-150 cm: Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Strauch-Rosen (Rosa in Arten), Strauch-Weiden (Salix in Arten), Strauch-Haselnuß (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguineum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa).
Die Ergänzung der Artenliste durch heimische und standortgerechte Laubgehölze ist zulässig.

IV. SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz empfindlicher Nutzung, Wohnnutzung, vor Verkehrslärm wird für die Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt, folgendes festgesetzt:

Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind in diesen Bereichen zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

Ersatzweise wird für straßenzugewandte Gebäudefronten gemäß Berechnung Lärmpegelbereich III festgesetzt; dass heißt, die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind zu erfüllen.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der aufgeführten Tabelle der Berechnung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämpfung der Außenbauteile einzuhalten. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmß der Außenbauteile R'w, res ') (dB(A))	
	Wohnräume 35	Büroräume 30
III		

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENBENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) zuständige untere Denkmalschutzbehörde bzw. Beauftragte Archäologie bzw. Landesamt für Bodendenkmalpflege - Außer und Denkmalpflege - oder dessen Vertreter in unverzüglicher Zustand zu benachrichtigen. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder sonstige Anlieger, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich geborgen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSREGEL BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit der Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterlagen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, diese in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittel belastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. BODENSCHUTZ

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Fälle einer Bodenverunreinigung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

6. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Durch den Um- oder Anbau an dem vorhandenen Gebäude könnten Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen getötet bzw. zerstört werden. Weiterhin kann durch Baumfällen der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten möglich sein. Insbesondere Fledermäuse, Eulen, Schwalben und andere Singvögel sowie Hornissen nutzen regelmäßig Gebäude und bestimmte Gehölze als Fortpflanzungs-, Schlaf- oder Ruhestätten. Vor Umbauarbeiten zu prüfen, ob sich in oder am Gebäude Fledermäuse- oder Eulenquartiere befinden. Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Hornissennester sind vor Beginn der Arbeiten zu entfernen. Gemäß § 42 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG/ (Bundesartenschutzverordnung vom 10.12.1989 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) besonders geschützten Arten dürfen nach § 42 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von Verboten des § 42 BNatSchG kann bei zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18273 Güstrow, beantragt werden.

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnehmfähig abzuschließen.

7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

8. LAGE BAULICHER ANLAGEN

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden. Innerhalb der Gebiete WA4, WA5 und WA6 dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

9. SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", einzuhalten.

10. SICHERUNG DER REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer. Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Baulasten für diese festgesetzten Flächen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.07.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amt "OZ" am 11.3.08 erfolgt.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nicht beteiligt worden, da deren Belange nicht berührt sind.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 19.03.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.07.07 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit Begründung sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften haben in der Zeit vom 25.03.08 bis zum 25.04.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 11.3.08 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf eine Prüfung der Umweltbelange konnte verzichtet werden.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

7. 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 nichtabgeleitet werden.
, den ..... (Stampel)

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden am 03.07.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.07 gebilligt.
Kalkhorst, den 11.12.08 — Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Kalkhorst, den 11.12.08 — B