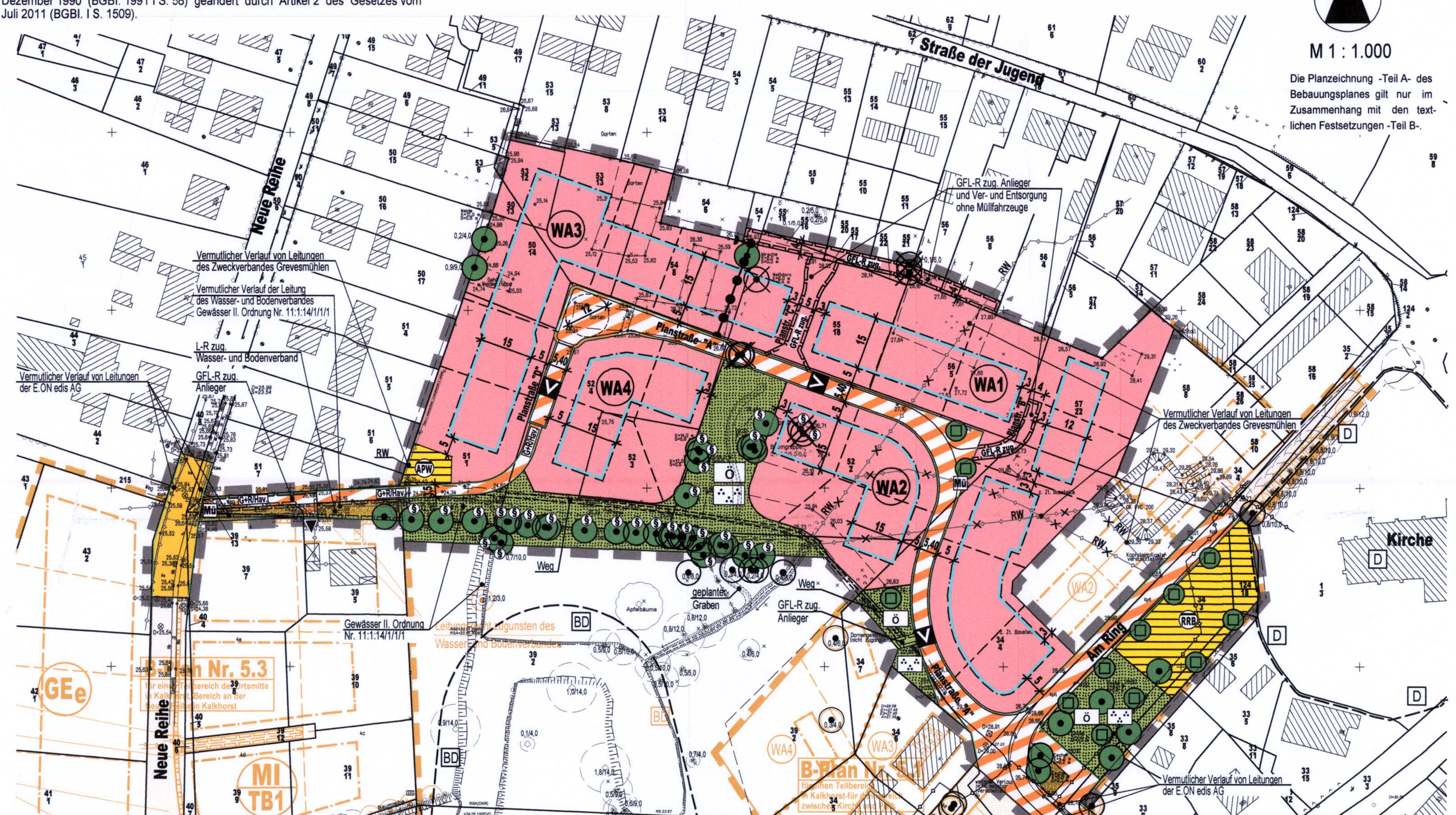
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE

IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

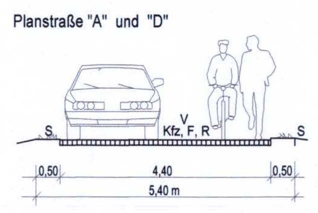



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| WA1 + WA2 | WA3 + WA4 |
|---|---|
| WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) | WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) |
| II | II |
| 0,3 | 0,3 |
| o ED | o ED |
| $TH_{max}$ 4,00 m | $TH_{max}$ 6,00 m |
| $FH_{max}$ 9,00 m | $TH_{min}$ 5,50m |
| DN 40°- 48° | $DN_{max}$ 10° |

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße "A" und "D"




LEGENDE
- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge/Fahrbahn
- F - Fußgänger
- R - Radfahrer
- S - Sicherheitsstreifen/Bankett

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) mit lfd. Nr. | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB<br>Par. 16 BauNVO |
| 0,3 | Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3 | Par. 19 NauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | Par. 20 BauNVO |
| $TH_{max}$ 4,00 m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | Par. 18 BauNVO |
| $TH_{min}$ 5,50 m | Traufhöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt | Par. 18 BauNVO |
| $FH_{max}$ 9,00 m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | Par. 18 BauNVO |
| | BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE | Par. 9 (1) 2 BauGB<br>Par. 22 u. 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegleitgrün | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| ▼ | Einfahrt | |
| G+R / Hav. | Geh- und Radweg / Havarieweg | |
| | FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG | Par. 9 (1) 14 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Flächen für Ver- und Entsorgung | |
| APW | Abwasserpumpwerk | |
| RRB | Regenwasserrückhaltebecken | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdische Leitung | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| Ö | öffentliche Grünfläche | |
| | Parkanlage | |
| | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | Par. 9 (1) 20, 25 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | Par. 9 (1) 25 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Erhaltungsgebot für Bäume | Par. 9 (1) 25 b BauGB |
| § | nach §18 NatSchAG M-V geschützter Baum | Par. 9 (6) BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| GFL-R zug. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | Par. 9 (1) 21 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | Par. 1 (4) BauNVO<br>Par. 16 (5) BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst | Par. 9 (7) BauGB |

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGE

| | |
|---|---|
| DN 40°- 48° | Dachneigung, zulässig von 40° bis 48° |
| $DN_{max}$ 10° | Dachneigung als Höchstmaß, hier maximal 10° |

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| 52/3 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | vorhandener Zaun |
| | vorhandene Böschung mit Grabenverlauf |
| × 26.34 | Höhenangaben ü HN |
| 5 | Bemaßung in Metern |
| | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| | Kennzeichnung von Wegen innerhalb Grünflächen |
| Mü | Müllbehältersammelplatz |
| | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum |
| | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitung |

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | |
|---|---|
| BD / Bd / D | Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen |
| | Bäume zum Anpflanzen, aus B-Plan Nr. 5.1 der Gemeinde Kalkhorst |
| | Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1 |

## TEIL B - TEXT

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE GEMÄß § 13a BauGB**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb der WA 3 und WA 4 Gebiete das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.

2.2 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

**3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m in einer maximalen Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m² vorzusehen.

**6. 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 zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

**8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.
Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens.

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

**1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG**

In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von $TH_{min}$ 5,50 m und $TH_{max}$ 6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken.

**2. DÄCHER**

2.1 Die Dächer in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur mit roter Hartdacheindeckung zu decken. Edelengobierte und glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.3 In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.

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

2.5 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder als bituminöse Dächer zulässig.

**3. AUßENWÄNDE**

3.1 Die Außenwände sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Verblendmauerwerk mit roter Farbgebung (RAL-DESIGN-SYSTEM 040 60 50) und als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß, hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00), beige und creme (Farben der Farbtöne (=Farbreihen) des RAL-DESIGN-SYSTEMS 070 und 095 als Grundfarbe mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90) zulässig.

3.2 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind die Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00) zulässig.

3.3 Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

**4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

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

**5. 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. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.1 Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerend zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

1.2 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als mittelkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise Hain-Buche (Carpinus betulus) und/oder Winter- Linde (Tilia cordata in Arten und Sorten), als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.

**2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes parkartig zu entwickeln. Für Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage von teilversiegelten Wegen, Kommunikationsflächen und Wasserflächen ist zulässig.

**IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

**2. UMGANG MIT VORHANDENEN BODEN- UND BAUDENKMALEN**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.
Mit „Bd" werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Mit „BD" werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.
Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

**3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

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

**4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.
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.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. 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.

**5. MUNITIONSFUNDE**

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet 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 hinzuziehen.

**6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

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

**7. ENTWICKLUNGSPFLEGE**

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

**8. BODENSCHUTZ**

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen 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 Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

**9. SCHUTZ VON VORHANDENEN GEHÖLZEN**

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920[1] „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie die RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

**10. ARTENSCHUTZ**

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz Gehölze besiedelnder Tierarten, z.B. Fledermäuse und Insekten (Juchtenkäfer), müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor Eingriffen von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden.

**11. GEWÄSSERSCHUTZ**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) 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 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

**12. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

[1] Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2002-08) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

**SATZUNG**

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE GEMÄSS § 10 und § 13a BAUGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Landesbau-ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..................... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am 28.09.2013 erfolgt.
Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Mit der Bekanntmachung wurde veröffentlicht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.10.2013 bis zum 15.10.2013 zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2013 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2013 bis zum 19.11.2013 während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und 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; durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am 05./06.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2014 den erneuten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

7. Der erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19.06.2014 bis zum 22.07.2014 während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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; durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung", Lokalausgabe Grevesmühlen am 07./08.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 16.12.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 04.02.2015 (Stempel) Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 06.11.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 06.11.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.11.2014 gebilligt.
Kalkhorst, den (Siegel) Bürgermeister

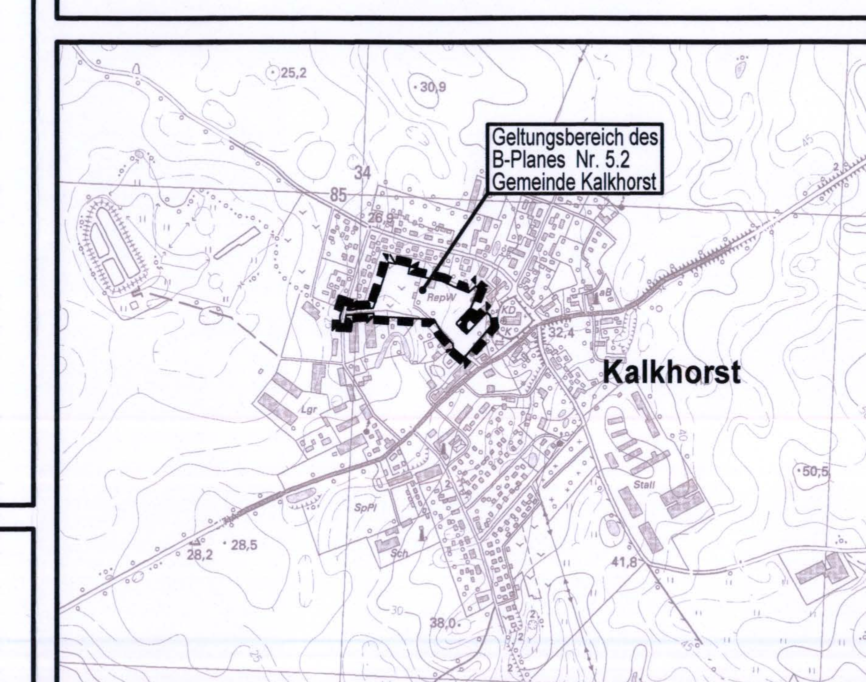
12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit ausgefertigt.
Kalkhorst, den 26. MRZ. 2015 (Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 sowie über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Amtsblatt am 02.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 ist mit Ablauf des 02.04.2015 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 07. APR. 2015 (Siegel) Bürgermeister

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST

## FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE GEMÄß § 13a BauGB





Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50


Planungsstand: 06. November 2014

SATZUNG