SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 1.000

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

TEIL B - TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIET - PRIVAT UND TOURISTISCH GENUTZTES FREIZEITWOHNEN (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen mit seinen Teilgebieten dient dem Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung sowohl zugunsten einer touristischen Nutzung für einen wechselnden Personenkreis als auch für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/ Personenkreises.
Zulässig sind Ferienhäuser und Wochenendhäuser.
Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ 16 und 18 BauNVO)

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wird definiert und die First- und Traufhöhe in Bezug zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand festgesetzt.
Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen festgesetzt.

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 untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

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

Innerhalb des Sondergebietes - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen.

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

6.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück nicht überschreiten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

8. 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 Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

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

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

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße zu asphaltieren.
Als Einmündungsbereich ist der Teil der Planstraße A zwischen Lindenstraße und der westlichsten Grundstücksgrenze des Sondergebietes - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen zu asphaltieren.

11. HÖHENLAGE (9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln.
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 30 cm unter dem Bezugspunkt liegen.

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

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-Gebiete sind als geputzte Wandflächen oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:
   - Gelb 070 80 40
   - Orange 050 60 60
   - Rot 040 60 50.

   Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):
   - Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).

   Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.
Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen.
Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt; dies gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot oder in Reet erfolgen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude, maximal 46° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Mindestdachneigung beträgt für reetgedeckte Gebäude 50° und für übrige Gebäude in den SO-Gebieten 40°.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

5. 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 in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Sondergebiet von der Lindenstraße aus zulässig.

6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. Unterbrechungen sind für je eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Wenn ein Grundstück sowohl an der Haupterschließungsachse als auch an einem Stichweg liegt, hat die Zufahrt von der untergeordneten Stichstraße zu erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die Zufahrt dann im südlichen, südöstlichen, südwestlichen bzw. westlichen Grundstücksteil vorzunehmen wäre.
Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

7. 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 befestigter Flächen.

8. Innerhalb der Sondergebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

10. Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter 1 bis 9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB,)

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

1.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen - KM3)

1.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 5 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Kompensationsmaßnahmen – KM7)

1.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben" ist als Grabenbereich und Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die nicht als Graben genutzte Fläche dient der Grabenunterhaltung sowie der Erschließung von ackerbaulichen Flächen.

1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün" ist als wegebegleitende Grünfläche parkartig mit einer einreihigen Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Vornehmlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.3.1.2 zu verwenden. Es können auch nicht heimische, standortgerechte Zierpflanzen auf maximal 30 % der Gesamtfläche verwendet werden.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme – KM1
- entfällt -

2.2 Kompensationsmaßnahme – KM2
Die Kompensationsmaßnahme KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter III.3.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme – KM3
Die Kompensationsmaßnahme KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Kompensationsmaßnahme – KM4
Zur Verbesserung des Habitats für Amphibien und Reptilien ist die Ufervegetation der Kleingewässer (§ 20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) auf stock- bzw. bei Weiden auf Kopf zu setzen. Die Uferzonen sind amphibiengerecht zu gestalten.
Als Kompensationsmaßnahme für einen Teilverlust an Landlebensräumen bzw. Migrationskorridoren für Amphibien und Reptilien sind Winterquartiere anzulegen.
Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen und um die Gewässer angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
Die übrige Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Vereinzelte Gehölzgruppen sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten.

2.5 Kompensationsmaßnahme – KM5
Entlang der Allee ist ein 15 m breiter Saumstreifen (Krautsaum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene intensive ackerbauliche Nutzung ist einzustellen. Die Maßnahmenfläche ist anschließend als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv, durch eine 1-schürige Mahd im Jahr, zu pflegen.

2.6 Kompensationsmaßnahme – KM6
- entfällt -

2.7 Kompensationsmaßnahme – KM7
Die Kompensationsmaßnahme KM 7 ist entsprechend der Festsetzung unter III.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Minimierungsmaßnahme – M1
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920[1] „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

2.9 Minimierungsmaßnahme – M2
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen der Amphibien/ Reptilien ist auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

2.10 Minimierungsmaßnahme – M3
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien ist auf Mahd- und Mulcharbeiten und sonstige diese Artengruppen beeinträchtigenden Pflegearbeiten während der Brutzeit von Vögeln und in den Zeiträumen der Migration von Amphibien und Reptilien zu verzichten.

2.11 Minimierungsmaßnahme – M4
Im Querungsbereich der Straße mit der 1. Allee ist nur eine Teilversiegelung der Straße mit Großpflaster vorzusehen.
Die Gradiente der Erschließungsstraße wird so gewählt, dass im Querungsbereich mit der 1. Allee nur ein geringer Auf- bzw. Abtrag notwendig wird.
Im Kronentraufbereich von Alleebäumen sind die Erdarbeiten auf das notwendige Maß zu beschränken und baumpflegerisch zu begleiten.
Bei der Fertigstellung der technischen Planung sind Beeinträchtigungen des weiteren Baumbestandes auszuschließen. Es ist vorgesehen die vier beeinträchtigten Bäume durch ein Umpflanzen dauerhaft zu erhalten. Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:
- die Bäume sind vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- die Bäume sind einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an den neuen Baumstandorten ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgruben sind entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine 40 cm breite und 40 cm tiefe Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen
- die umgepflanzten Bäume sind mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für die Bäume eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1.1 Für Anpflanzungen (außer für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün" und die straßenbegleitenden Anpflanzungen innerhalb der Sondergebiete) sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Sträucher-	125/150 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis), Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa).
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten, Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

3.1.2 Für Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün" sowie straßenbegleitend innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualiäten zu verwenden:

Sträucher:	125/ 150 cm
Sträucher:	Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina) u. a. Wildrosenarten Strauch- Weiden in Arten (Salix ssp.), Strauchrosen in Arten (Rosa ssp.) Hainbuche (Carpinus betulus) Rot- Buche (Fagus sylvatica).

3.2 Die (straßenbegleitenden) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als ein- bis zweireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1.2 genannten Arten und Pflanzqualitäten, vornehmlich Strauchrosen (Rosa ssp.), zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich ist die Anlage einer Feldsteinmauer bis max. 100 cm Höhe zulässig. Pro Baugrundstück ist je eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Für die maximale Höhe der Anpflanzungen gelten die Werte wie für Einfriedungen.

3.3 Die beiden unmittelbar betroffenen Alleebäume im Bereich der Querung der 1. Allee durch die Erschließungsstraße und die beiden Alleebäume im Bereich des Havarieweges östlich des Bebauungsplanes Nr. 3.2 sind umzupflanzen. Die neuen Baumstandorte sind innerhalb der vorhandenen Allee festzulegen. Die erfolgreiche Entwicklung der umgepflanzten Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm zu ersetzen.

3.4 Für die festgesetzten beispielhaften Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.3.1.1 zu verwenden. (Kompensationsmaßnahmen - KM2)

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

5. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die mit der Umgrenzung für Schutzgebiete und Schutzobjekte festgesetzten Flächen (§20 NatSchAG M-V Biotope NWM04870 und NWM04876) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung III.2.4 und Gewässererhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden.
Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung gemäß § 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 Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.
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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 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. 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).

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

5. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
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 vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder 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.

6. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

7. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

8. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

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

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

10. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Grassaum unter der Allee ist in der Zeit von April bis August nicht zu mähen oder zu mulchen, da sich hier unter anderem die Gelege von Grauammer und anderen Arten befinden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

12. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME

Angrenzend an die Ortslage Klein Schwansee werden 6.500 m² des Flurstückes 65/1, in der Flur 2 der Gemarkung Groß Schwansee als Streuobstwiese entwickelt. Die „Streuobstwiese" ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 125 m² Wiesenfläche ein Obstbaum als Hochstamm (StU 16- 18 cm) zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind folgende einheimische, standortgerechte, alte Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. "Gravensteiner", "Prinzenapfel"; Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", "Graf Moltke"; Kirsche (Prunus), z.B. "Morellenfeuer", "Kassens Frühe Herzkirsche".

13. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. 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 oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

14. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Daraus ergeben sich jedoch keine Anforderungen an die Planung.

15. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2010 für den Bebauungsplan Nr. 17 sowie der Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 30./31.03.2013 erfolgt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2013 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 und den Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 17.2 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 ist jeweils vom 11.04.2013 bis zum 13.05.2013 durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 ist jeweils durch Veröffentlichung in der "OZ" am 30./31.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für die Bebauungspläne Nr. 17.1 und Nr. 17.2 gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB jeweils mit Schreiben vom 11.04.2013 frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2014 bis zum 15.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 05.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 15.12.14 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.
Wismar, den 22.12.14 (Stempel) Unterschrift

10. Die Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Sitzung der Gemeinevertretung am 17.09.2013 / 27.02.2014 / 21.05.2014 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am 21.05.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.05.2014 gebilligt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am 18.12.2014 ausgefertigt.
Kalkhorst, den 18 DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

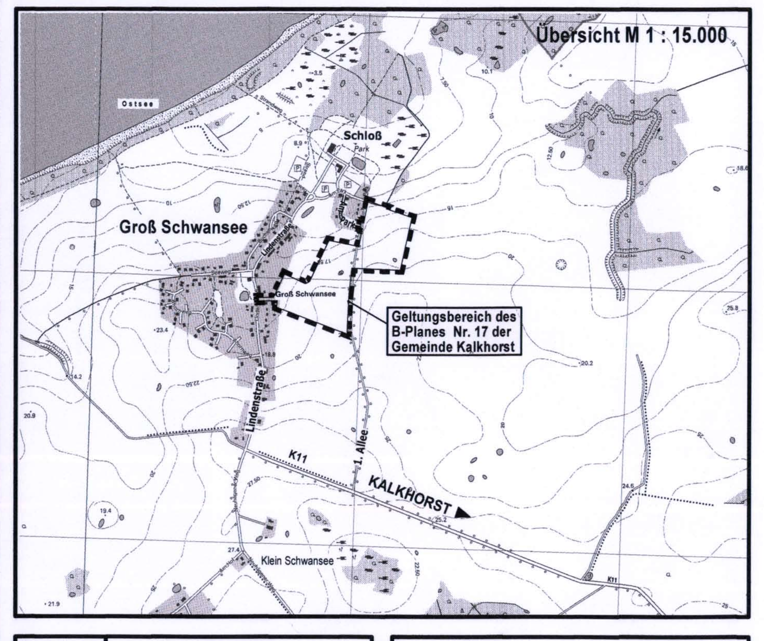
13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung in der "OZ" am 20./21.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.12.2014 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 22. DEZ. 2014 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
DER GEMEINDE KALKHORST
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE

GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 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 21. Mai 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KALKHORST ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE



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

Planungsstand: 21. Mai 2014

E: 09.02.2015 SATZUNG