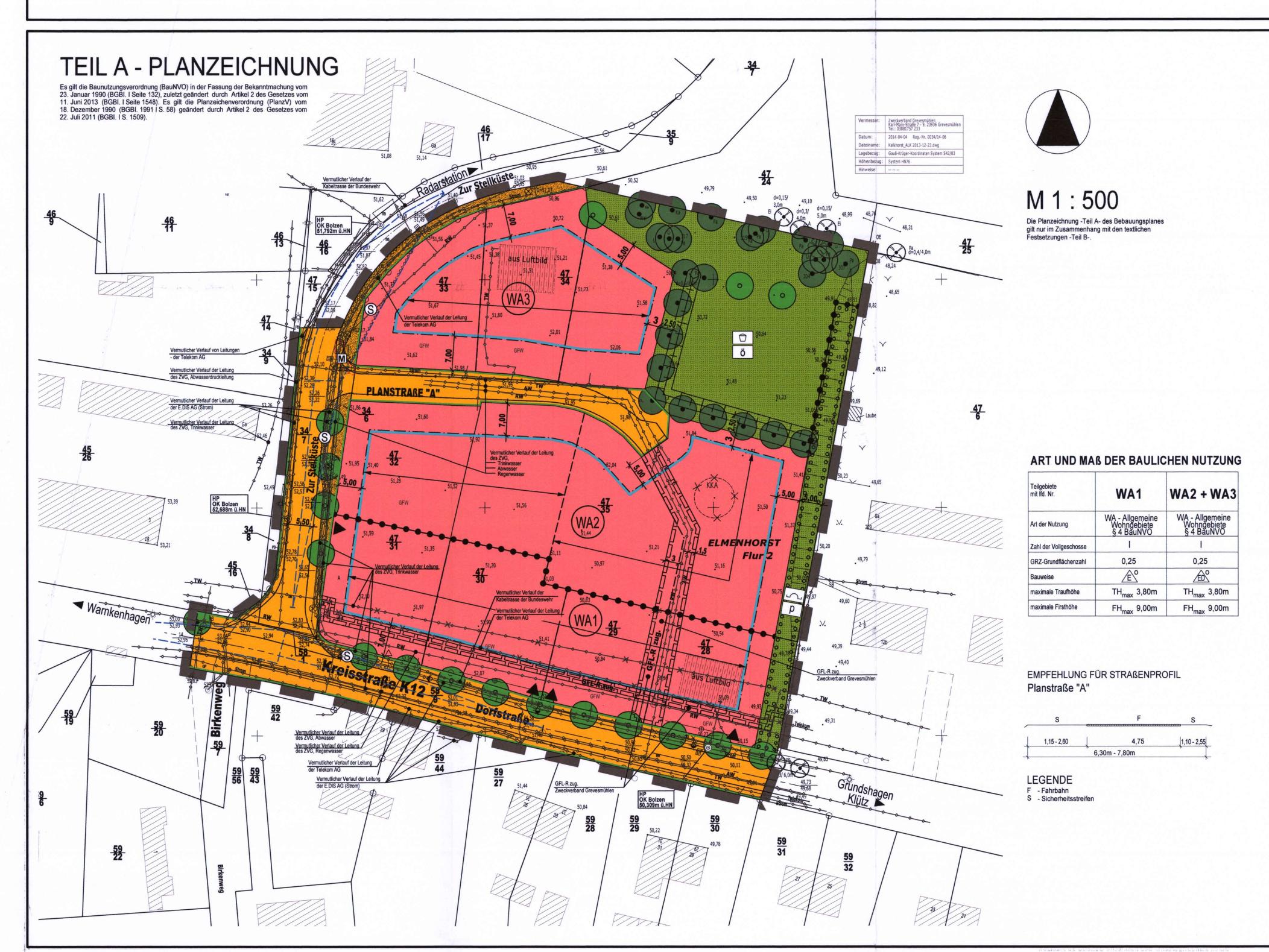
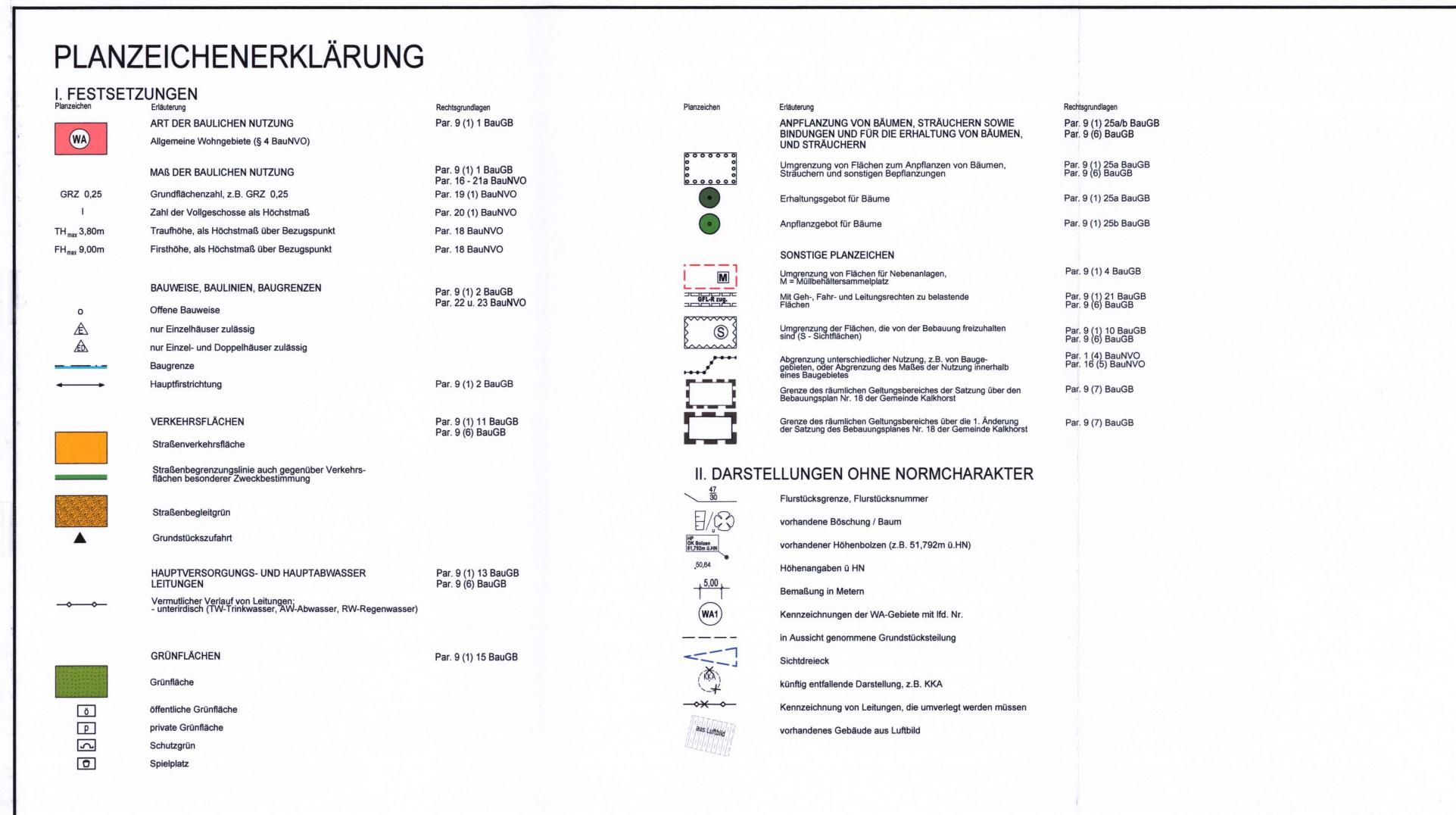
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST





BauNVO im Plangebiet zulässig.

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST (§ 9 Abs. 1 und 2 Bau GB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5
- BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung

der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3

- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.
- Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Bau GB) Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt; wobei jeweils 300 m² auf eine Doppelhaushälfte entfallen müssen. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN SICHTFLÄCHEN

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.

- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)
- Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalm dächer aus zu bilden und nur in roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Die Hauptfirstrichtungen gelten für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Hauptnutzungen und sind dafür einzuhalten. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 46° vorzusehen. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte und ed el en go bi erte Dach ziegel; zu lässig sind en go bierte Dach ziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht.
- AUBENWÄNDE Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verblendmauerwerk, als geputzte Fassade und als Holzfassade zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen und Außenwandflächen aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder ocker zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.
- Nicht zu lässig sind: hoch glän zende Baustoffe, wie Edelstahl, em aillierte Elemente, Fliesen. ABFALLBEHÄLTER Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an dem dafür vorgesehenen Müllsammelplatz an

BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger

der Straße "Zur Steilküste" für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

- Unterbau ist nicht zulässig. WERBEANLAGEN Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m
- (0,18 m²) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. BAUKÖRPER GESTALTUNG VON DOPPEL HÄUSER N Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und
- FESTSETZUNG ZU BUSSGELDERN Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit
- GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

Materialwahl gleichartig zu gestalten.

ANPFLANZGEBOTE

Bußgeld geahndet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,0 m vorzusehen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu Bäume (Hei. 2xv 200-250 cm): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus),

Feld-Ahorn (Acer campestre), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Prunus padus (Traubenkirsche), Wildapfel (Malus sylvestris), Sträucher (2xv 80-100 cm): Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Roter Hartriegel, (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix), Strauchrosen

Einzelbäume

- Die Anpflanzgebote für Einzelbäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraumes sind folgende Bäume zu verwenden: Baum-Hasel (Corylus colurna), Weißdorn (Crataegus monogyna), Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna ,Stricta'), Pflaumenblättriger Dorn (Crataegus prunifolia 'Splendens'), Stadtbirne (Pyrus calleryana ,Chanticleer'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Für die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind klein- bis mittelgroße heimische und standortgerechte Laubbäume zu
- FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als parkartige Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von teilversiegelten Wegen, die Herstellung von Spiel- und Sportgeräten sowie von Kommunikationsbereichen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- VERHALTEN BEIBODEN DEN KMALFUNDEN Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes kein Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen. 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 des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 D Sch G Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES Durch die untere Abfallbehörde wurde mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mir dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen dam it gleichzeitig der Anzeigepflicht.
- Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass 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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde
- BODENSCHUTZ Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, 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 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 so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.
- GEHÖLZSCHUTZ Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen" ist einzuhalten

¹ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (2002-09) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung 09./10.05.2015erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Um webprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.

Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2014 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Wr. 3 Satz 1 Band B mit Schreiben vom 26.05.2015 zu Abgabe einer Stellungnahm e aufgefordert worden.

Burgerm eister

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mr. 18 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2015 bis zum 19.06.2015 während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinwels, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst nicht von Bedeutung ist; dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der

2 4 MAI 2016

. Der katastermäßige Bestand am 23.04.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechts-verbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ...1000

Grevesmuhlen den 04.04.2016

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie de berührten Behörden am 29 10.2015, geprüft. Das Egebnis ist mitgeteilt worden. B/urgerm eister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die

B∕ürgerm eister

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanss fr. 18 sowie die Stelle, bei der der bekannt-gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrensund Form vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§

215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Knaft getrete

2 6. MAI 2016

SATZUNG

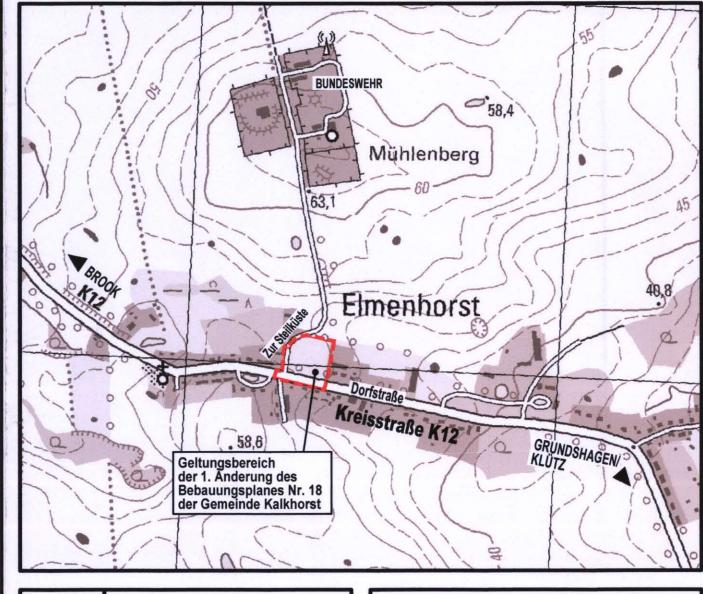
Kalkhorst, den 24 MAI 2016

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 FÜR EINEN TEIBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 29.10.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST



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

Planungsstand: 29. Oktober 2015

SATZUNG