SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

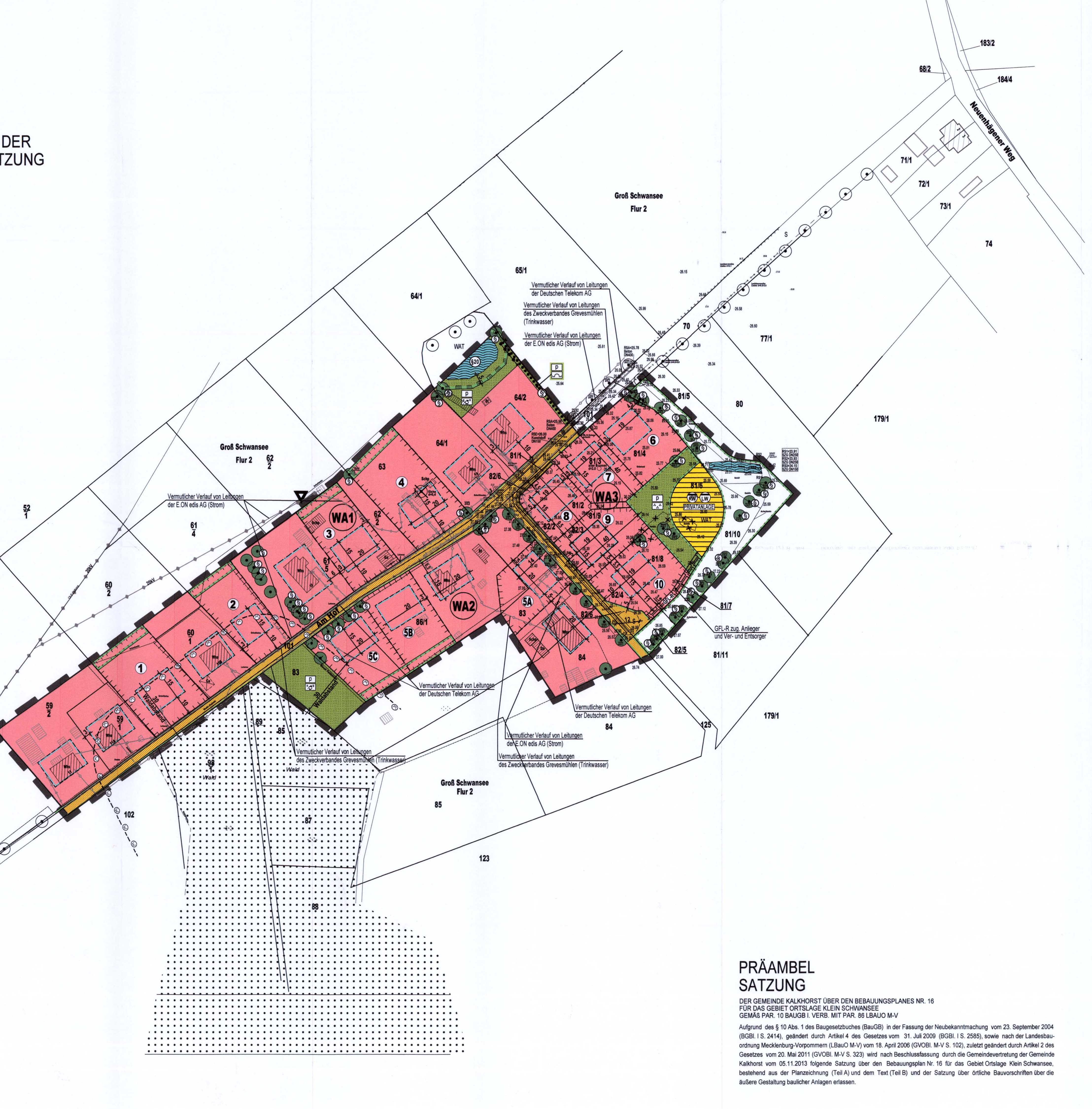
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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-.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1+WA2+WA3
I
o
GRZ 0,3
E
TH_{max} 3,80m
FH_{max} 9,00m



PRÄAMBEL
SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 16
FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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 05.11.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet Ortslage Klein 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max} 3,80	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	Par. 9 (1) 12 BauGB Par. 9 (6) BauGB
RW LW	**Flächen für die Abwasserbeseitigung (RW - Regenwasser, LW - Löschwasser)**	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Gartenland	
	Parkanlage	
	Schutzgrün	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
§	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
§	**Erhaltungsgebot für geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V**	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
§20	**geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V**	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFLR	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
W W	Waldschutzabstand, 30m	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
86	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude, eingemessen
	vorhandene Gebäude aus Luftbild übernommen
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
5	Bemaßung in Metern
Gehölz	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gehölzflächen
Eiche d=0,4	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	Festpunkt, außerhalb des Plangebietes
	Flächen für Wald, außerhalb des Plangebietes
1	Kennzeichnung der Flächen für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Baugrundstück nach lfd.Nr., z.B. Fläche Nr. 1 1 - Baugrundstück Fläche 1 (Fl.tk.60/2) 2 - Baugrundstück Fläche 2 (Fl.tk. 61/4) 3 - Baugrundstück Fläche 3 (Fl.tk.61/5) 4 - Baugrundstück Fläche 4 (Fl.tk. 63) 5A - Baugrundstück Fläche 5 A (Fl.tk. 83, Fl.tk. 86) 5B - Baugrundstück Fläche 5 B (Fl.tk. 86) 5C - Baugrundstück Fläche 5 C (Fl.tk. 83, Fl.tk.86) 6 - Baugrundstück Fläche 6 (Fl.tk. 81) 7 - Baugrundstück Fläche 7 (Fl.tk.81) 8 - Baugrundstück Fläche 8 (Fl.tk. 82/1, Fl.tk.81) 9 - Baugrundstück Fläche 9 (Fl.tk. 82/1, Fl.tk.81) 10 - Baugrundstück Fläche 10 (Fl.tk.82/1, Fl.tk.81)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und 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)

3.1 Überschreitungen der Baugrenze durch Hauptgebäude
Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet, zulässig.

3.2 Ausschluss zur Überschreitung der Grundflächenzahl
Für das WA1-Gebiet wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig ist.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

5. FESTSETZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL AN WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Neben einer Hauptwohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die eine Größe von zwei Dritteln der Hauptwohnung nicht überschreiten darf.

6. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der Gebiete WA1, WA2 und WA3 sind auf den Grundstücken die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen. Zur Ableitung des gereinigten Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers sind innerhalb der Gebiete WA1 und WA2 Anlagen mit einer Speicherkapazität von mindestens 7,5 m³ zu errichten, damit eine Rückhaltung und die verzögerte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse erfolgen kann. Die Ableitung des innerhalb des Gebietes WA3 anfallenden gereinigten Schmutzwassers und Oberflächenwassers hat in das Regenwasserrückhaltebecken zu erfolgen, Anschlüsse an Entwässerungssysteme sind nicht notwendig. Für die erforderlichen privaten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Dienstbarkeiten zu sichern.

Innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens ist der erforderliche Umfang von wenigstens 20 m³ Löschwasser zu sichern, der über die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (40 m³/Stunde über 2 Stunden) hinaus, zur Absicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 anzulegen.

Im Rahmen der Einleitung des Niederschlagswassers sind zur Vorreinigung (Sandfang, Ölabscheider) außerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens anzulegen.

7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten 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 Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
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.

8. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgern festgesetzt.

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

1. GESTALT DER BAUKÖRPER

1.1 Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehenden Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude.

1.3 Ausnahmsweise sind senkrechte Anbauten – für giebelständig zur Straße stehende Häuser zulässig, wenn diese die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude besitzen, deren Hauptgebäude in der Länge jedoch hinsichtlich der Länge deutlich untergeordnet sind. Ihre Länge darf die Differenz aus Länge und Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.4 Die Breite der Anbauten darf 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

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

1.6 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt II.2.2.

2. DÄCHER

2.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

2.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur als Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. 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.

2.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

2.4 Für die Dacheindeckung sind in den Gebieten WA1 und WA2 Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Für die Dacheindeckung im Gebieten WA 3 sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelangobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach angobierte Dachsteine.

2.5 Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder Bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.

2.6 Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 50 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

2.8 Die Integration von Solaranlagen ist auf Dachflächen zulässig.

3. DACHAUFBAUTEN

3.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.

3.2 Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.

3.3 Frontispize bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen.

3.4 Unterschiedlicher Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz angeordnet werden.

3.5 Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Für sie gilt II.3.2 Satz 3 entsprechend.

3.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

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

3.8 Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

4. AUßENWÄNDE

4.1 Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem oder gelbem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Gelber Ziegel darf auch in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Geputzte Wandflächen sind zulässig, sofern die Umgebung überwiegend durch entsprechende Gebäude geprägt wird. Die Giebel von Gebäuden dürfen mit Holz im Bereich des Dachgeschosses ausgeführt werden. Das Erdgeschoss ist ohne Holzanteile zu belassen. Der Holzanteil darf maximal 30 % der Fassade betragen. Blockhäuser sind generell unzulässig.
Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.
Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude.

4.2 Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte Farbtöne zu verwenden, wie zum Beispiel orange, rot, ocker, gelb, braun, beige oder hellgrau zulässig. Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

4.3 Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf die unter II.4.4 genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

4.4 Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

4.5 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

4.6 Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.

5. AUßENWANDÖFFNUNGEN

5.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45% der Wandfläche betragen.

5.2 Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen und Tore dreiseitig von Wandflächen umschlossen sein.

5.3 Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich sichtbare senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

5.4 Die Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 1,4 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen.

5.5 Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

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

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße unzulässig, ansonsten sind Maschendrahtzäune nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken gestattet. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,4 m straßenseitig herzustellen.

6.2 Ausnahmen von der Festsetzung unter II.6.1 sind zulässig, sofern das einzufriedende Grundstück in Bezug auf die Bezugshöhe maßgebliche Oberfläche der Verkehrsfläche um mehr als 20,00 cm unterscheidet – Überschreitung bzw. Unterschreitung der Höhe der Straßenfläche. In diesen Fällen ist als Bezugshöhe die Höhe des natürlichen Geländes in unbeeinträchtigtem Zustand als Bezugspunkt zu betrachten. Bezüglich dieses Bezugspunktes gelten die Höhenfestsetzungen unter II.6.1.

6.3 Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken).

6.4 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln – auch in Kombination mit gelben Ziegeln – oder aus Feldsteinen herzustellen.

7. WERBEANLAGEN

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

8. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

8.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Stellplätze sind hier nicht zulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

8.2 Für Zugangswege zu Gebäuden sowie für Garagenzufahrten dürfen nur kleinformatige Beläge in einer Größe von maximal 30 x 30 cm verwendet werden.

8.3 Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.

8.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

9. BUßGELDVORSCHRIFT
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.8 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

1.1 Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind als gärtnerisch genutzte Freifläche anzulegen und zu erhalten.
Das an die Grünfläche auf dem Flurstück 64/2 angrenzende Kleingewässer, das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist, ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kleingewässers sind auszuschließen.

1.2 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Gesamtfläche können Einzel- und Strauchpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste durchgeführt werden.

Bäume:	Stiel-Eiche (Quercus robur) Winter-Linde (Tilia cordata) Hänge-Birke (Betula pendula) Silber-Weide (Salix alba)
Sträucher:	Gemeine Haselnuss (Corylus avellana) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Schlehdorn (Prunus spinosa) Purgier-Kreuzdorn (Rahmnus cathartica) Sal-Weide (Salix caprea) Rosa in Arten und Sorten

Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3xv, 16-18 cm
Sträucher: 3xv, 125/150 cm.
Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen außerhalb des Wurzelschutzbereiches der vorhandenen, zu erhaltenden Bäume ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Die Flächen außerhalb dieser Bereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Eine intensive Mahd bzw. Pflege ist nur entlang der Grenze zum Wohngebiet WA 3 in einer Breite von 2 m zulässig.

1.3 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün dient der Erhaltung der vorhandenen Linden-Baumreihe. Die Grünfläche ist Rasenfläche bzw. als gärtnerisch genutzte Freifläche anzulegen und zu erhalten. Versiegelungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

2.1 Die ausschließlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind gemäß Festsetzung III.1.2 anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

2.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken 1 bis 4 sowie 5B und 5C sind als Heckenpflanzung zu entwickeln. Insgesamt werden 820 m² standortgerechte und einheimische Heckenanpflanzungen hergestellt. Die Anpflanzungen sind mehrreihig auszuführen und auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen durchzuführen. Die Pflanzung mehrreihiger Hecken ist auf den jeweiligen Baugrundstücken wie folgt vorzunehmen:

Baugrundstück	Flurstücke	Heckenanpflanzung
FL 1	60/2	160 m²
FL 2	61/4	130 m²
FL 3	61/5	125 m²
FL 4	63	150 m²
FL 5B	86	130 m²
FL 5C	83	130 m²
	Gesamt:	825 m²

Für die Heckenanpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten auszuwählen:

Heister-	Höhe 175/200 cm
Sträucher-	125/150 cm.
	Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer Linde (Tilia platyphyllos), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba). Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa) Bruch-Weide (Salix fragilis).
Sträucher	Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeine Haselnuss (Corylus avellana) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus) Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Ohr-Weide (Salix aurita).

Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

2.4 Auf den Baugrundstücken 1- 10 sind insgesamt 57 standortgerechte und einheimische Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Bepflanzung der Obstbäume ist auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen in der Gemarkung Groß Schwansee, Flur 2, wie folgt vorzunehmen:

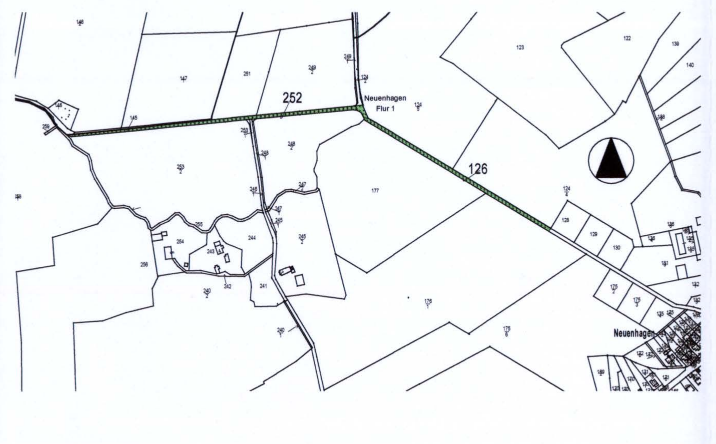
Baugrundstück	Flurstücke	Anzahl Obstbäume
FL 1	60/2	5
FL 2	61/4	5
FL 3	61/5	5
FL 4	63	5
FL 5A	83	6
FL 5B	86	5
FL 5C	83	5
FL 6	81	5
FL 7	81	4
FL 8	82/1 81	2
FL 9	82/1	4
FL 10	82/1	6
	Gesamt:	57

Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

2.5 Externe Kompensationsmaßnahme
Entlang der Straße von Neuenhagen nach Dorf Neuenhagen sind in der Gemarkung Neuenhagen, Flur 1, Flurstück 126 und 252 insgesamt 94 Einzelbäume als Baumreihen anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3-mal verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm herzustellen. Die Pflanzung der Bäume wird den jeweiligen Baugrundstücken wie folgt zugeordnet:

Baugrundstück	Flurstücke	Baumpflanzungen in Stück
FL 1	60/2	14
FL 2	61/4	9
FL 3	61/5	0
FL 4	63	16
FL 5A	83	11
FL 5B	86	4
FL 5C	83	5
FL 6	81	7
FL 7	81	6
FL 8	82/1 81	6
FL 9	82/1	6
FL 10	82/1	7
Öffentliche Wegeflächen	81 82/1 101	3
	Gesamt:	94 Stück

Die Aufwendungen für die zugeordneten Baumpflanzungen sind durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks zu tragen. Ausnahmsweise sind die Anpflanzungen auch an anderen Straßen im Gemeindegebiet zulässig.



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

3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

3.2 Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Plangebietes nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
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. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere im nördlichen und südöstlichen Teil des WA 3 Gebietes sowie im Zusammenhang mit der Errichtung des Teiches für Regenwasser und Löschwasser zu beachten, dass gemäß DIN 18920 bei Grundwasserabsenkungen in der Nähe von Bäumen, die länger als 3 Woche dauern, Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern sind. Bei länger andauernden Bauzeiten sind diese Vorkehrungen ggfs. durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Auslichten der Krone, Verdunstungsschutz) zu ergänzen.

IV HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN
Gemäß der Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen übernommen werden.
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 damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE
Gemäß der Auskunft des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird kein gesondertes Gutachten zur Kampfmittelbelastung eingeholt. Die Gemeinde empfiehlt, vor Errichtung von Bauvorhaben eine entsprechende Abfrage durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, 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 hinzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Der Bauherr ist verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu tätigen.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken abnahmefähig abzuschließen.

6. BODENSCHUTZ
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, 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 dies 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 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.

7. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

8. FESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN
Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, das nördlich des Plangebietes ein Festpunkt liegt. Dieser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf eine gesonderte Information erfolgt. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) geschützt.

9. EMPFEHLUNGEN DES BAUGRUNDGUTACHTENS
Im Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichennummer 099-A-10) des Ing. Büros Buchheim & Morgner GbR, werden für den Bereich des WA 3 Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken, den Schichtenaufbau befestigter Flächen, zur Ausbildung des Regenwasserrückhaltebecken, zur Ausbildung von Baugruben und Empfehlungen zur Wasserhaltung während der Bauzeit gegeben. Diese Empfehlungen sind für den Erschließungsträger und für die Bauherren zu beachten.

10. FÄLLUNG EINER EICHE AUF DEM FLURSTÜCK 63 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG GROß SCHWANSEE
Für die Fällung der Eiche auf dem Flurstück 63 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Schwansee wurde gemäß Bescheid der Naturschutzbehörde vom 15.06.2011 die Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Fällung der Eiche ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des jeweils laufenden Jahres zulässig. Ansonsten gelten die Begründungen des Bescheides.

11. WALDABSTANDSFLÄCHEN
In der Planzeichnung sind die Waldabstandsflächen nachrichtlich berücksichtigt. Für die Flächen nördlich der Straße Am Hof wird die Lückenbebauung durch die Gemeinde festgesetzt. Grundlage ist die positive Beurteilung eines Bauvorhabens auf dem Flurstück 60/1; davon wird eine Gleichbehandlung für die benachbarten Flurstücke (60/2 und 61/4) abgeleitet. Für Teilflächen des Flurstücks 86/1 werden Grünflächen festgesetzt.

[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, 23948 Klütz eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Internet am 19.08.2010 durch Aushang vom 20.08.2010 bis zum 01.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 30.08.2010 bis zum 30.09.2010 durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Internet am 19.08.2010 durch Aushang vom 20.08.2010 bis zum 01.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 09.02.2010 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2010 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 05.05.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 28.03.2011 und durch Aushang vom 28.03.2011 bis zum 16.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereitsvorliegen und ausgelegt werden; dass ein Antrag nach §47 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2011 die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dabei wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgetragen werden können und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Öffentlichkeit wurde mit den erneuten Entwürfen für die geänderten Teile erneut beteiligt. Die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 15.08.2011 bis zum 16.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogen Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen in der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 04.08.2011 und durch Aushang vom 08.08.2011 bis zum 01.09.2011 ortsüblich bekannt worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

11. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit den erneuten Entwürfen für die geänderte Teile erneut beteiligt. Sie wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am 27.09.13 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 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühl, den 26.06.2014 (Stempel) Unterschrift
(ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURIN DIPL.-ING. (FH) HEIKE KRÄHMER)

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 30.06.2011 / 08.11.2011 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

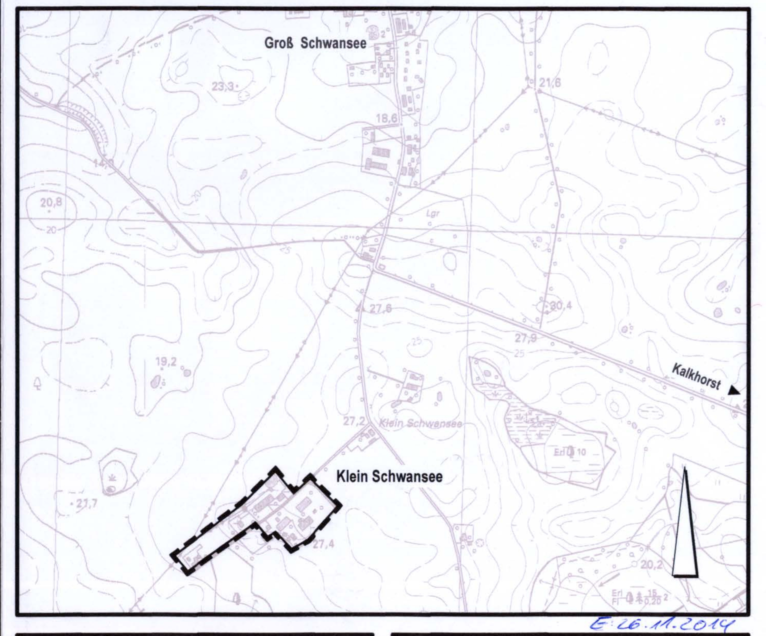
14. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 05.11.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.11.2013 gebilligt.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit am .... ausgefertigt.
Kalkhorst, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

16. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 16 und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 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 Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am 19./20.07.14 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 Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst ist mit Ablauf des 20.07.14 in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 21.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE



E 26.11.2014

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

Planungsstand: 05. November 2013

SATZUNG