

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST über den Bebauungsplan Nr. 29.1 "Feuerwehr Kalkhorst"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- OK Oberkante in m als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplätze, öffentlich
- Zufahrt, öffentlich
- Einfahrt / Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29.1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- Bemaßung in m
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches mit Darstellung des Stamm- und Kronendurchmessers

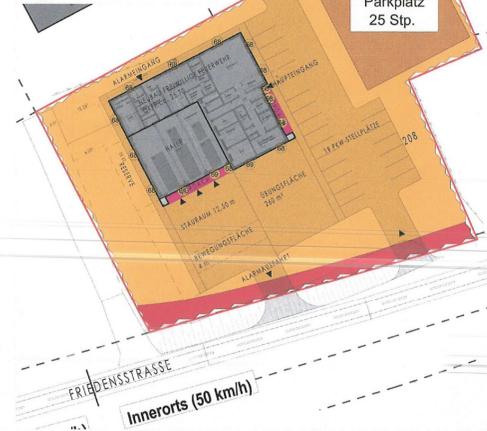
Nutzungsschablone

F	o
GRZ 0,6	OK 9,0

- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m)
- Gebäude, künftig fortfallend
- geschützte Bäume, künftig fortfallend

Maßgeblicher Außenlärmpegel La,res in dB(A) Nachrichtlich Lärmpegelbereich (LPB)

- <= 55 (I)
- > 55 bis 60 (II)
- > 60 bis 65 (III)
- > 65 bis 70 (IV)
- > 70 bis 75 (V)
- > 75 bis 80 (VI)
- > 80 (VII)



Erläuterungskarte zu den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 Teil B - Text
Darstellung resultierender Außenlärmpegel La,res für sonstige Aufenthaltsräume (Immissionshöhe 4 m über Gelände); © ALN Akustik Labor Nord GmbH

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek, Wismar, Stand 02.08.2022; Teilflächenutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 24.04.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29.1 "Feuerwehr Kalkhorst", begrenzt im Norden und im Osten durch gewerbliche Nutzungen, im Süden durch eine Baumreihe sowie im Westen durch Grünstrukturen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 18 BauNVO)**
 - Die zulässige Oberkante innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Sirenen sowie technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überschreiten. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt eines Gebäudes.
 - Für die festgesetzte Oberkante wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die verkehrliche Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf hat im Anschluss an die Friedensstraße (L 01) ausschließlich über die in der Planzeichnung dargestellte Ein- bzw. Ausfahrt zu erfolgen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decks) herzustellen.
 - Vor Abriss des zu entfernenden Gewerbegebäudes sowie der Fällung der Bäume ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schall-dämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Erläuterungskarte bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
 - Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1, 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen' Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
 - Von den in der Erläuterungskarte dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung/der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**
Die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen ist unzulässig.

Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Alltasten/Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Baumschutz

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' anzuwenden.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02.02. des folgenden Kalenderjahres durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetations-beseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 28./29.02. des folgenden Kalenderjahres auszuführen, so dass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.

Bodenschutz

Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (§ 202 BauGB)

Gewässerschutz

Für die Fahr- und Parkflächen innerhalb des Plangebietes sind Abwasserbehandlungsanlagen vorzusehen.

Immissionsschutz

Gemäß den immissionsschutzrechtlichen Untersuchungsergebnissen wird die Alarmausfahrt der Feuerwehr mit einer Lichtsignalanlage gesichert. Für die Errichtung der notwendigen Lichtsignalanlage sind die erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Fachbehörden einzuholen.

Sonstige Hinweise

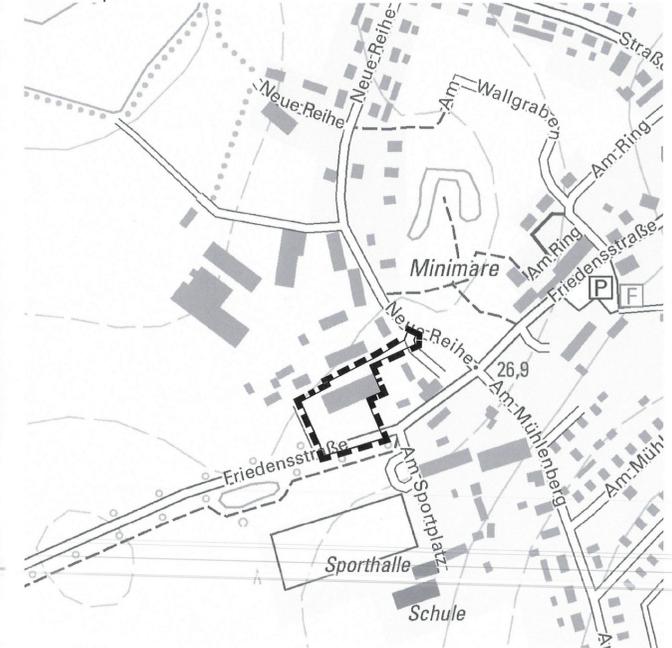
Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klützer Winkel, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ am 30.11.2024 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2024 über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29.1 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis zum 10.01.2025 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 & 13a BauGB auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel veröffentlicht. Zeitgleich waren die Unterlagen im Bau- und Planungsportal M-V einsehbar. Zusätzlich fand während der Veröffentlichungsfrist in den Dienstzeiten im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel eine öffentliche Auslegung statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.11.2024 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.04.25 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 29.04.25
Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 29.1 wurde am 24.04.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29.1 wurde gebilligt.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Die am 24.04.2025 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
Kalkhorst, den 07.05.2025
Neick, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 29.1 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Klützer Winkel, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 28.04.25 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29.1 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 12.05.2025
Neick, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den
Bebauungsplan Nr. 29.1
„Feuerwehr Kalkhorst“

gelegen im Südwesten von Kalkhorst nördlich der Friedensstraße (L 01)

SATZUNGSBESCHLUS

24.04.2025