SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsteil Hohen Schönberg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsteil Hohen Schönberg", gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße" (Landesstraße L 02) und westlich begrenzt durch den „Warnkenhagener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden folgende Planungsziele verfolgt:
- Umwidmung einer Gemeinschaftsgrünfläche sowie einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche sowie in eine Fläche zur Versorgung als Standort für einen vorhandenen Gastank,
- Gliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 und WA 2 mit Regelung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern im Gebiet WA 1 und von ausschließlich Doppelhäusern im Gebiet WA 2,
- Anpassung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen an die rechtskräftige Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) werden mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes festgesetzt.

1.3 Die Drempelhöhen (Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss und Unterkante Dachkonstruktion) werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 0,60 m festgesetzt.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

3. Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Innerhalb der Grünfläche „freiwachsende Hecke, privat" ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 12 m herzustellen.
Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher >= 125/150 cm, Heister >=175/ 200 cm.
Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (Acer campestre), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeerarten (Sorbus aria / intermedia) und Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Waldrose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), robuste Weidenarten (Salix spec.).

3.2 Innerhalb der Grünfläche „Schnitthecke, privat" ist in einer Breite von mindestens 1,50 m eine geschnittene Hecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) anzulegen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,60 m zu erhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird der Gemeinde Kalkhorst zugeordnet.

3.3 Innerhalb des Gebietes WA1 sind je Baugrundstück zwei kleinkronige Obstbäume (Gehölz III. Ordnung, z.B. Apfel (*Malus* in Sorten), Pflaume (*Prunus* in Sorten) oder Birne (*Pyrus* in Sorten) anzupflanzen. Es sind Gehölze in einer Mindestqualität StU 10-12 cm, 3 xv. zu verwenden.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

4.1 Straßenseitige Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.

4.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in anthrazitfarbenem Farbton zulässig.

4.3 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 20° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

4.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,25	E

WA 2	I o
GRZ 0,25	D

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 06.06.2015 erfolgt.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 10.06.2015 beteiligt worden.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, mit Begründung einschließlich der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 16.06.2015 bis zum 21.07.2015 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.06.2015 durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" 2015 bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 14.1.16 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: xxxx... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 14.1.16 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2015 gebilligt.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 25.01.16 ausgefertigt.
Kalkhorst, den 25. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss 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, ist am 27.01.16 in der "Ostseezeitung" 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit Ablauf des 27.01.16 in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 28. JAN. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

GT — Gastank, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

freiwachsende Hecke, privat

Schnitthecke, privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

M — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Abstellfläche für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

57/3 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

vorhandener Hydrant zur Sicherung der Löschwasserversorgung

Hinweise

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung vom 19.05.2014.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. 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. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

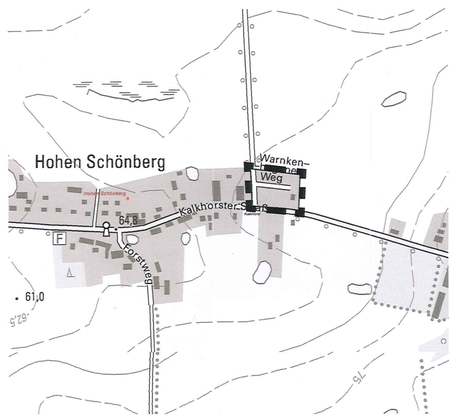
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder 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.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

„Ortsteil Hohen Schönberg"

gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße" (Landesstraße L 02) und westlich begrenzt durch den „Warnkenhagener Weg"

SATZUNGSBESCHLUSS

10.12.2015