SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -SÜDLICHE ERWEITERUNG- DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

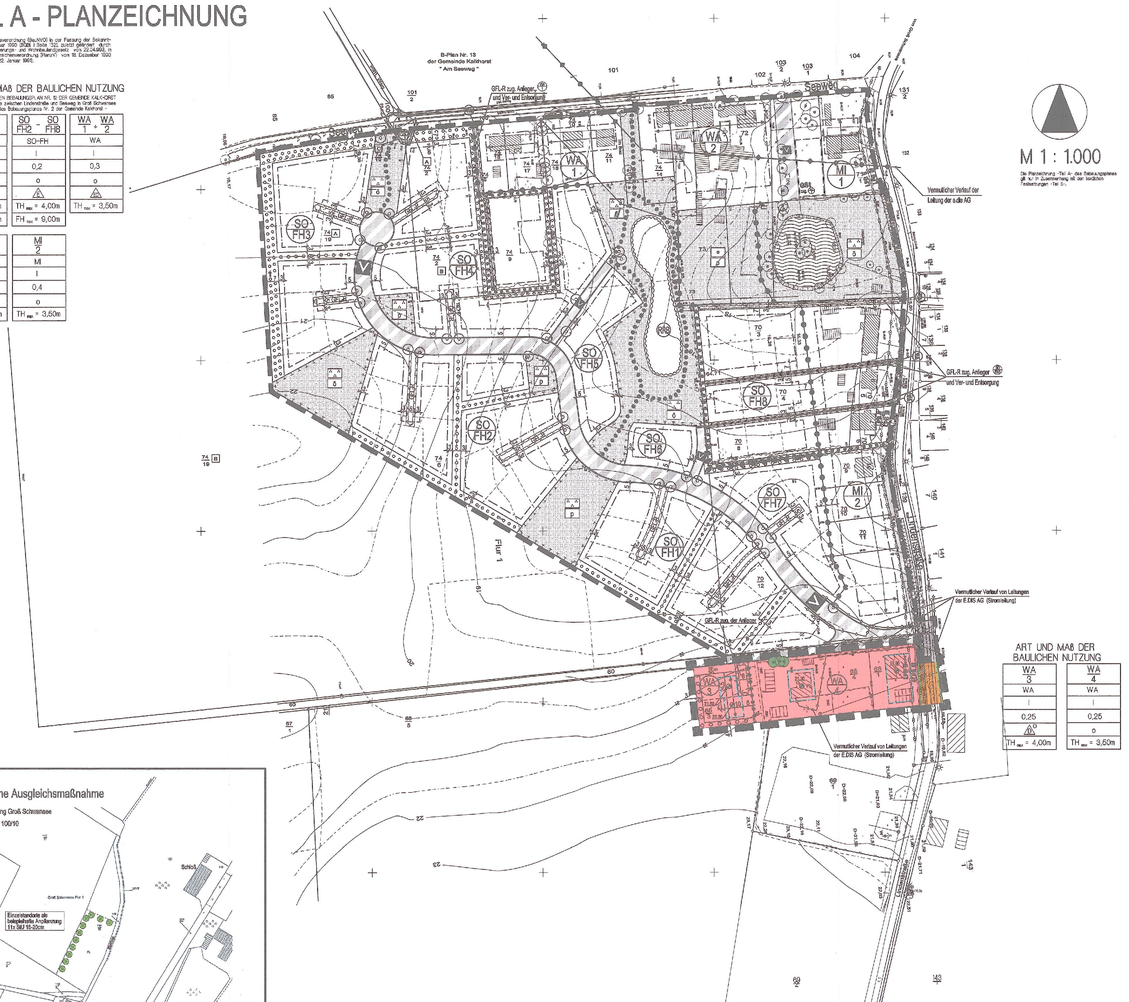
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung der BauNVO vom 22.04.2003, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. December 1990 (BGBl. I Bl.no. S. vom 22. Januar 1991).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -SÜDLICHE ERWEITERUNG- DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
- Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kalkhorst -

SO FH1	SO FH2	WA WA 1 2
SO-FH	SO-FH	WA
I	I	I
0,2	0,2	0,3
o	o	o
3	3	3
TH max = 4,00m	FH max = 4,00m	TH max = 3,50m
FH max = 9,00m	FH max = 9,00m	

MI 1	MI 2
MI	MI
I	I
0,25	0,4
o	o
TH max = 3,50m	TH max = 3,50m



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung Teil A in der Satzungsfassung gilt für die Quartiersplatzung der nördlichen Teilbereichen (Nr. 2).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 3	WA 4
WA	WA
I	I
0,25	0,25
3	o
TH max = 4,00m	TH max = 3,50m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
SO FH	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) - Nach lfd. Nr.	Par. 9 (1) 1 BauGB; Par. 16 BauNVO
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,25	Grundflächenzahl, GRZ als Höchstwert z.B. 0,25	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert	
TH max=3,50m	Traufhöhe, als Höchstwert über Bezugspunkt, z.B. 3,50m	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB; Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
3	nur Doppelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRAUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zug. der Anlieger	Par. 9 (1) 21 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) lv. ist Text Teil B	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 9 (5) BauGB
LPB I LPB II	Hauptfahrschließung	Par. 9 (1) 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung, Gräben
- Höhenangabe für Schacht
- vorhandene Höhenpunkte
- Höhenlinien, z.B. 22m
- vorhandene Gehölze
- Nutzungsgrenzen
- vorhandene Freileitung mit Mast
- Bezugspunkte für Höhenlage
- Bemaßung in Metern
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- Sichtdreiecke
- Bezeichnung des WA-Gebietes mit laufender Nr.

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -SÜDLICHE ERWEITERUNG- DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandtheil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ebenfalls die offene Bauweise zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder barrierefreie Eingangsüberdachungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Fertigstellungsfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die Höhenlage werden gerundeten bezogen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Fertigstellungsbodens (Rohbau) mit den außenstehenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, ausbildungsbedingt dieses, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt) der ggf. überhangenden Dachhaut) anbaut die Traufhöhe befindet. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, über der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung bei einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenbestimmung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

5. HEIZANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs.4 BauNVO)

Hohenwarkgen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hohenwarkgen und Garagen dürfen jedoch nicht in den Vorgärten des Hauptgebäudes nicht hervorstehen. Bei Carports ist ein Hervorstehen von maximal 2,00 m über die straßenseitige Baugrenze zulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN IM WA 3 - GEBIET
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,00 m. Bei kleinen Sichtdreiecken entfällt die Randsignatur.

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

Diese Flächen werden zugunsten des Eigentümers, des Bewirtschaftens, der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

9. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 LBauO M-V)

Auf der Grundlage folgender Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 für die Bebauung der WA – Gebiete:

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3:1 nicht unterschreiten.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Die Länge der vorhandenen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 12 cm, dies entspricht 1/2 Stein, im Vormaßformat (24,0 x 11,5 x 7,1 cm), zu den seitlichen Gebäudekanten einhalten.

1.3 Vorsätzlinge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gelten grundstücksbezogen, die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit einer, ziegelrauen bzw. anthrazitfarbenen Hartdeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Deckbedachungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur symmetrische Satel- und Kätzjeweilmöglichkeiten zulässig.

2.3 In den WA – Gebieten sind Dachneigungen zwischen 48° und 52° zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 28° bis 50° Neigung oder mit Pultdächern von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach (bzw. dem Garagenhaus abzusetzbaren) bei gleichseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,60 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Stehkniegauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.9 Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.10 Zulässig sind Traufe und den Fußpunkt der Gaube mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

2.11 Die Firsts von Gebäudegauben und die Anzahl der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

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

2.13 Fundaplatz und Zwerchgiebel sind durch Dachüberstand mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefälle des Hauptdachauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

3. AUSENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzbauwerk mit Mauerwerksanschung oder gleiche Wandflächen zulässig. Weiter Zwgel darf in Kombination mit einem Zwgel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen

3.2 Sockel sind aus Zwgel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Glasierte Wandflächen sind unzulässig, bunte oder hellgrau zu streichen.

3.4 Geslebendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.5 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

3.6 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in der selben Art bezuschlagen wie die des Hauptgebäudes

3.7 Aufloctanungen der Fassaden durch Erker und bebrote Eingangsbereiche sind zulässig. Vorbau dürfen auch Metall- und Glasmaterialkonnen verwendet werden.

3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzbalkenbauweise errichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 40 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen seitenlig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfeiler deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 2,75 qm sind durch Pfeiler, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte kontrastlose Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig, wenn die aus funktionaller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Gleisbewegungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal 12 cm, dies entspricht einem Stein im Normalformat (24,0 x 11,5 x 7,1 cm), zurückspringen. Das Zurückversetzen von Gleisbeb zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

4.5 Glasbausteine dürfen an Außenstellen, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Gleise sind nicht gestattet.

4.7 Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau oder dunkelbraun zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzbeizungen sind sterbelos zulässig.

Übrige Festsetzungsanforderungen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,50 m x 0,90 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht.

2. Stellvorgänge sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu weiteren Erschließungsflächen hin brüstfrei der Plangebiets als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.

3. Als Belagsgarnitur für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind trittfestige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser belastbarer Flächen.

4. Innerhalb Geltungsbereiches sind Aufschüttungen auf dem eigenen Grundstück unbrzubringen.

5. BUSGELÄNDERSCHRÄNKE

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gestraft werden.

III. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Gehölze sind zu beachten.

2. FESTSETZUNGEN DER KOSTENERSTATTUNGSBEITRÄGE
(§ 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Eigentümer oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Gebäude damit verbundene Rotten werden durch den Bauherrn gefragen.

3. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR DEN BEREICH DER 1. ÄNDERUNG
FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleich durch Baumpflanzungen (externe Ausgleichsmaßnahme)

Zum Ausgleich des Eingriffs werden auf dem Flurstück 110/10 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Schwansee 11 Baumpflanzungen durchgeführt. Die Baumpflanzungen sind als Baumreihe mit einem Abstand von 10 m entlang der vorhandenen und weiteren Bepflanzung des Parkplatzes auszuführen. Für die Bepflanzung sind Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3xv mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Verwendung folgender Baumarten ist zulässig: 33

Gemeine Rotte (Fraxinus excelsior),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),

IV. SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz empfindlicher Nutzung, Wohnnutzung, vor Verkehrslärm wird für die Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt, folgendes festgesetzt:

Die dem abständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind so dicht zu dicht zu dicht zu