SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) 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 Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

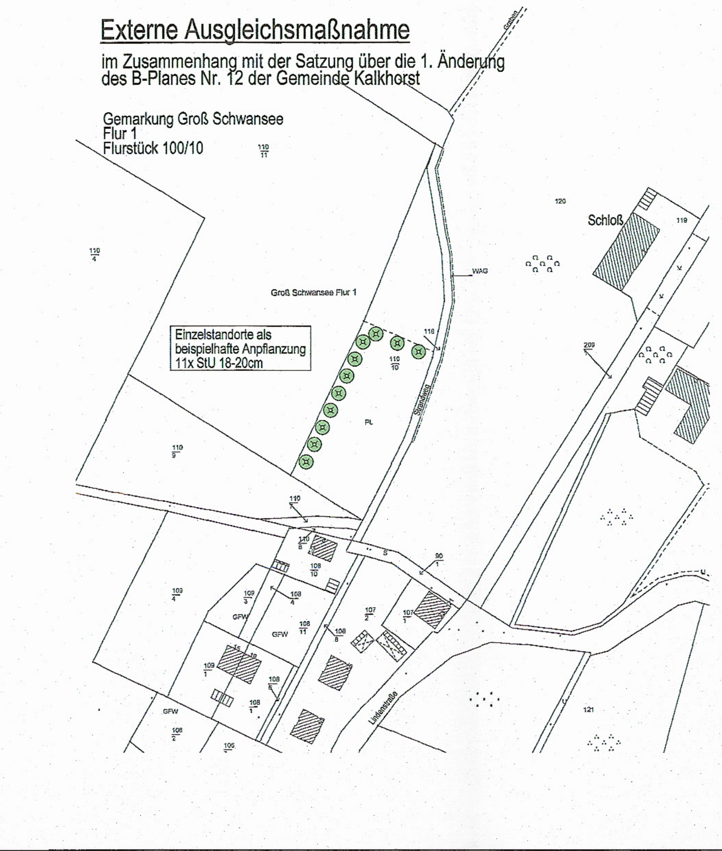
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee
- Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kalkhorst -

SO FH1	SO FH2 - SO FH8	WA 1 + WA 2
SO-FH	SO-FH	WA
I	I	I
0,2	0,2	0,3
o	o	o
ED	E	ED
TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 3,50m
FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m	

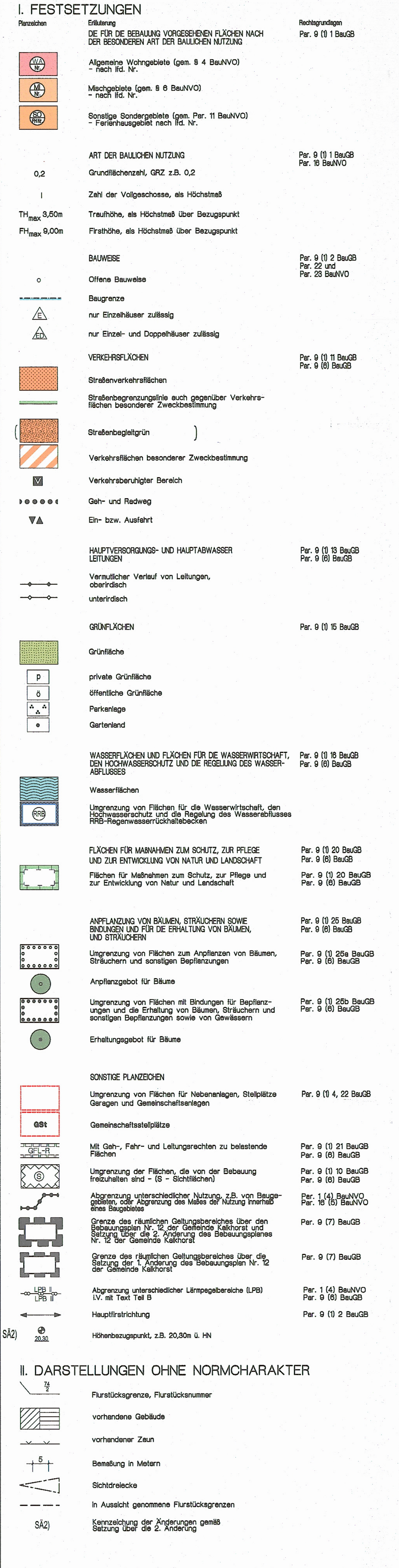
MI 1	MI 2
MI	MI
I	I
0,25	0,4
o	o
TH_{max} 3,50m	TH_{max} 3,50m

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 3	WA 4
WA	WA
I	I
0,25	0,25
o	o
TH_{max} 4,00m	TH_{max} 3,50m



ZEICHENERKLÄRUNG



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE

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

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET
(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus sind allgemein zulässig. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:
- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen.
- Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.3 MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb 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)

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

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Sondergebiete für die Ferienhausbebauung sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

SÄ2) 5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA- und in den MI-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In den SO-Gebieten darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt in den WA-Gebieten für die Höhenlage wird die Oberfläche der nächstgelegenen Erschließungsfläche bestimmt. Als Bezugspunkte für die Höhenangaben in den SO-Gebieten auf den in Aussicht genommenen Grundstücken sind Höhenpunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Sofern sich Änderungen der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung ergeben, gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der jeweils nächstgelegenen und in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. 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. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage für die Gebiete MI 2, SO FH 8 und den Teil des SO FH 4 – Gebietes, der vom Seeweg erschlossen wird, gilt die Höhenlage des anstehenden Geländes.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

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

6.2 In den MI-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz / Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN FERIENWOHNGEBÄUDEN IN DEN SO-FH-GEBIETEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

8. 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 de Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

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

Diese Flächen werden zugunsten des Betreibers, des Bewirtschafters und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

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

Teil 1 – auf der Grundlage bisheriger Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 für straßenbegleitende Bebauung der WA- und MI-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. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

1.3 Windfänge 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 gilt die Höhe der nächsgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Im gesamten Planbereich sind – abgesehen von Pavillonbauten auf polygonalem Grundriss im Bereich der privaten Grünflächen – nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.3 In den WA- und in den MI-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. 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.

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

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 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 Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 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 Gebäudeseite zulässig.

2.10 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

2.11 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze 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 Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder geputzte Wandflächen zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen

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

3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

3.4 Bestehendes 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 herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.7 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 qm sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

4.5 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, 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-Effekte 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. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Teil 2 – für Sondergebiet – Ferienhausgebiete:

SÄ2) 1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-FH-Gebiete sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für reetgedeckte Gebäude und maximal 45° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten.

3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

Teil 3 – für übrige Festsetzungsanforderungen in Teil 1 und Teil 2:

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 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Ferienhausgebiet von der Lindenstraße aus zulässig.

2. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes 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 Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

4. Innerhalb der Sondergebiete ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

5. Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb der Sondergebiete bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehältersammelplätze sind gärtnerisch einzubinden.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

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

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND 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)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Anpflanzungen im Park sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten.
Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.
Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (Quercus robur) Rotbuche (Fagus sylvatica) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus) Weißbirke (Betula pendula) Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia) Feld-Ahorn (Acer campestre) Weiden (Salix ssp.)
Sträucher	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Gemeine Haselnuss (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata) Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Schlehdorn (Prunus spinosa) Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies Brombeere (Rubus fruticosus agg.)

1.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen heckenartig u bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 vorzusehen. Vorhandene und im B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.

1.3 Die mit 5 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind 4-reihig auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1 m, der Pflanzabstand mit 1,2 m zu bemessen. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

1.4 Die mit 3 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubilden. Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00m zu bemessen. Auf Bäume 1. Ordnung soll verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden.

1.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ahorn (Acer campestre). Es sind Pflanzqualitäten wie in obiger Gehölzliste vorzusehen.

1.6 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

1.7 Das im Bestand vorhandene Kleingewässer ist einschließlich der umgebenden Grünfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage) zu erhalten. Maßnahmen die zu einer Verschlechterung der Biotopqualität führen sind unzulässig.

2. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB))

Die als private und öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen – ausgenommen sind die mit Anpflanz- oder Erhaltungsgeboten versehenen Anteile gemäß § 9 (1) 25 BauGB – sind überwiegend als Rasen auszubilden.

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind parkartig mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste unter 1.1 zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von 40 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Parkflächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikationsflächen zulässig.

2.2 Innerhalb der Parkanlage ist ein Kleingewässer mit Funktion als Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Ufer sind naturnah zu gestalten. Eine Initialbepflanzung mit Flachwasservegetation aus heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen ist vorzunehmen. Die Ufer sollen flach auslaufen.

2.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist die gärtnerische Nutzung zulässig.

2.4 Die verbleibende nicht bepflanzte Grünfläche des Parks ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 -Gebrauchsrasen - Standard herzustellen. Eine Beweidung der Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist zulässig.

2.5 Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) oder als wassergebundene Decke herzustellen.

3. ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES
(§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

3.1 Entsiegelung und Anpflanzmaßnahmen – Maßnahme 1

Im südlichen Teil der Ortslage von Gr. Schwansee wird eine ehemalige Dunglege mit einer Flächengröße von ca. 625 m² auf dem Flurstück 67/1 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee entsiegelt. Die entsiegelte Fläche ist mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu bepflanzen. Es sind mindestens 12 Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden. Folgende Obstarten sind wahlweise zu verwenden: Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Kirsche (Cerasus spec., Pflaume (Prunus spec.), Quitte (Prunus spec.), Speierling (Sorbus domestica). Die Fläche ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen oder eine extensive Beweidung (1 – 2 GVE / ha) ist alternativ zulässig.

3.2 Heckenanpflanzung – Maßnahme 2, bestehend aus Maßnahme 2.1 und Maßnahme 2.2

Auf dem Flurstück Nr. 70 der Flur 2 der Gemarkung Hohen-Schönberg sind entlang der östlichen Flurstücksgrenze sowie entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 69 Feldhecken in einer Breite von 5,0 m anzulegen. Die Hecken sind 4-reihig mit Krautsaum auszubilden. Alle 25 m ist ein Baum 1. bzw. 2.Ordnung als Überhälter vorzusehen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister, 2xv., m.B. Höhe 150-175 cm, Sträucher verschult, Höhe 80 - 100 cm. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen. Für die Pflanzflächen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Mit einem Wildschutzzaun sind die Hecken gegen Wildverbiss zu schützen.

3.3 Erstaufforstung – Maßnahme 3 als alternative Maßnahme

Alternativ zu den unter 3.2 vorgesehenen Heckenanpflanzungen wird auf intensiv genutzten Flächen im Außenbereich ist eine Erstaufforstung durchgeführt. Es sind dafür ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume als Forstware: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hänge-Birke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Aspen (Populus tremula).
Sträucher als Forstware: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
Weitere standortheimische Baum- und Straucharten können in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde verwendet werden.
An den Außenrändern der Aufforstungsfläche ist eine Waldrandgestaltung vorzusehen, die eine Breite von mindestens 5,00 m aufweist. Der Waldsaumbereich ist aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Erstaufforstungen sind mit einem rotwildsicheren Zaun (2,00 m Höhe) gegen Verbiss und Hegeschäden zu schützen. Über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren ist eine Entwicklungspflege sicherzustellen.

4. FESTLEGUNG DER KOSTENÜBERNAHME DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger / Erschließungsträger oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger / Erschließungsträger getragen.

IV. SCHALLSCHUTZ

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

Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind in diesen Bereichen zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

Ersatzweise wird für straßenzugewandte Gebäudefronten gemäß Berechnung Lärmpegelbereich III festgesetzt; dass heißt, die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind zu erfüllen.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der aufgeführten Tabelle der Berechnung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämpfung der Außenbauteile einzuhalten. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile R'w, res 1) [dB(A)] Wohnräume	Büroräume
III	35	30

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht kampfmittelbelastet ist. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses/Satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am .... erfolgt.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nicht beteiligt worden.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

4. Von der Planung berührte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden nicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2005 den Entwurf als Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung (im vereinfachten Verfahren) beschlossen.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

6. Der Entwurf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurde am 12.07.2005 von der Gemeindevertretung (im vereinfachten Verfahren) als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2005 gebilligt.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

7. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Kalkhorst, den 12.08.2005 (Siegel) ...., Bürgermeister

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der OZ/LN am 6.3. u. 07.03.08 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit Ablauf des 07.03.2008 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

   Kalkhorst, den 10.03.2008 (Siegel) ...., Bürgermeister

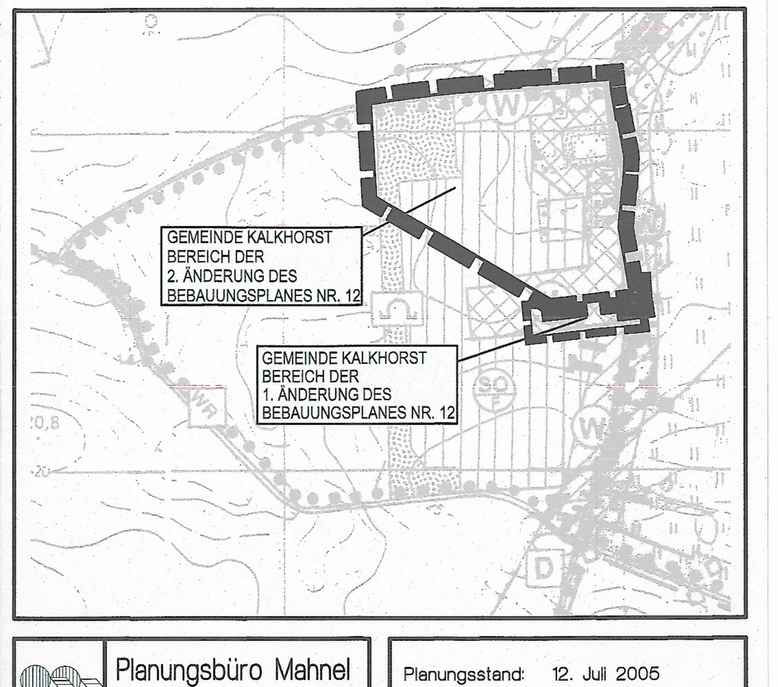
SATZUNG
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG)
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), sowie durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. S. 468, S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am .... folgende Satzung über die 2. Änderung (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Planungsbüro Mahnel

Planungsstand: 12. Juli 2005

SATZUNG