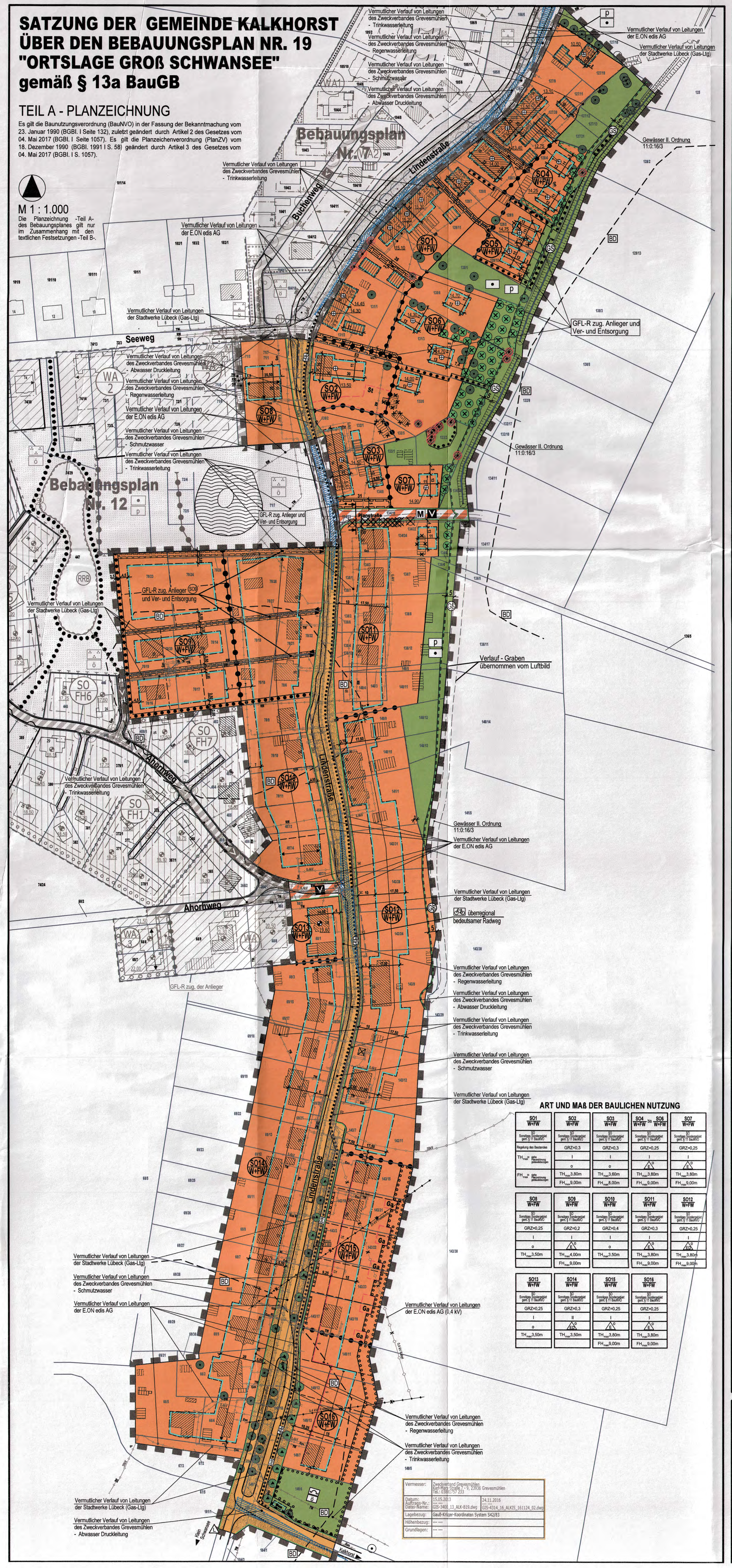
SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE" gemäß § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

SO1 W+FW	SO2 W+FW	SO3 W+FW	SO4 W+FW bis SO6 W+FW	SO7 W+FW
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Regelung des Bestandes	GRZ=0,3	GRZ=0,3	GRZ=0,25	GRZ=0,25
TH_{max} = siehe Planzeichnung gebäudebezogen	I	I	I	I
	o	o	E	E
	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,60m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m
FH_{max} = siehe Planzeichnung gebäudebezogen	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 8,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m

SO8 W+FW	SO9 W+FW	SO10 W+FW	SO11 W+FW	SO12 W+FW
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
GRZ=0,25	GRZ=0,2	GRZ=0,4	GRZ=0,3	GRZ=0,25
I	I	I	I	I
o	E	o	E	ED
TH_{max} 3,50m	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 3,50m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m
	FH_{max} 9,00m		FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m

SO13 W+FW	SO14 W+FW	SO15 W+FW	SO16 W+FW
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
GRZ=0,25	GRZ=0,3	GRZ=0,25	GRZ=0,25
I	II	I	I
o	ED	E	E
TH_{max} 3,50m	TH_{max} 3,50m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m
		FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m

Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881/757 233	
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	15.05.2013 --- GIS-3400_13_ALK-B19.dwg	24.11.2016 --- GIS-4314_16_ALKIS_161124_02.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83	
Höhenbezug:	--- ---	
Grundlagen:	--- ---	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO W+FW	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Dauerwohnen und Ferienwohnen	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,25	Par. 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 20 BauNVO
TH_{max} 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
⊕ 14,70	Höhenbezugspunkt, z.B. 14,70 m ü. HN	
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 Abs. 2 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie	Par. 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
	Baugrenze	Par. 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
M V	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
G+R	Geh- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
ö	öffentliche Grünflächen	
	Gartenland	
	Schutzgrün	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche, hier : Graben	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	nach Par. 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. Par. 9 Abs. 6 BauGB und Par. 18 NatSchAG M-V
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze - Ga = Garagen und überdachte Stellplätze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
130/4	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Mauer
	vorhandene Böschung mit Grabenverlauf
12,00	Höhenlinie mit Angaben in Metern
× 11,65	Höhenangaben ü HN
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
SO1	Kennzeichnungen der Teilbereiche des sonstigen Sondergebiet mit lfd. Nr.
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Klärgrube
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen (oberirdisch/unterirdisch)
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	beispielhafte Anpflanzung von Bäumen
	Standortempfehlung für das Anpflanzen von Straßenbäumen
	Lagefestpunkt, außerhalb des Geltungsbereiches

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
GS 5	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (Par. 38 WHG)
	vorhandene Gebäude, Übernahme vom Luftbild
	vorhandener Graben, Übernahme vom Luftbild
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	überregional touristisch bedeutsamer Radweg "Westlicher Backstein rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg" gem. Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m "Regionales Radwegekonzept Westmecklenburg")

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche
Planstraße - Schnitt

LEGENDE

V - Verkehrsberuhigter Bereich
F - Fahrbahn
B - Bankett

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

gemäß § 10 BauGB i. Verb. mit § 13a BauGB und § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 in Verb. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom .... folgende Satzung über den Bebauungs-plan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE" DER GEMEINDE KALKHORST GEMÄß § 13a BauGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen dient dem dauerhaften Wohnen sowie dem Ferienwohnen.
Das Dauerwohnen wird definiert durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises.
Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.

1.2 In den **Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den **Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

1.3 In den **Teilbereichen 8 und 10** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen und das Ferienwohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den **Teilbereichen 8 und 10** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO)

1.4 Im **Teilbereich 9** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung
- Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage (Ferienhäuser) und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen.

Im **Teilbereich 9** des festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

2. BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen ist in allen Teilbereichen die offene Bauweise zulässig.

2.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in allen Teilbereichen Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien durch Hauptgebäude 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 und in einer Breite von maximal ¼ der Gebäudefront zulässig.

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

3.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb der Teilbereiche 2, 4, 5, 6 und 7 Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

3.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb des Teilbereiches 9 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.

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

4.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb der Teilbereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.
In den Teilbereichen 11, 12, 13, 14 ist bei Carports ein Hervortreten von maximal 2,00 m über die straßenseitige Baugrenze zulässig.
Für die Garagen und Stellplätze gelten die §12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2 und 3 BauNVO.

4.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind innerhalb des Teilbereiches 10 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.3 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 9 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist ein grundstücksbezogener Stellplatz/ Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5m zur Erschließungsstraße aufweisen.

4.4 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 15 Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig.

4.5 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind im Teilbereich 16 Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben und auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind
- in den Teilbereichen 4, 5, 6, 7, 11 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig,
- im Teilbereich 9 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig,
- im Teilbereich 12 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig,
- im Teilbereich 15 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude in den Einzelhäusern zulässig,
- im Teilbereich 16 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in den Einzelhäusern zulässig.

6. 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 2,50 m.
Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

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

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sind in den Teilbereichen 1, 2, 3, 6, 9 und 10 diese Flächen zugunsten der Anlieger, des Betreibers, des Bewirtschafters der Anlagen und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fahrbahn der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Ver-kehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist zu asphaltieren.

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

9.1 In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten für Dauerwohnen und Ferienwohnen darf die konstruktive Sockelhöhe (vertikaler Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Erdgeschossfußboden (Rohbau))
- in den Teilbereichen 1, 2, 3, 12 maximal 0,30 m
- im Teilbereich 9 maximal 0,40 m
- in den Teilbereichen 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 16 maximal 0,60 m
- im Teilbereich 11 maximal 1,50m

über dem Bezugspunkt liegen.
Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen darf in allen Teilbereichen der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

9.2 Es gelten folgende untere Bezugspunkte für die Höhenlage:
- in den Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils. Die Bezugspunkte werden in der Planzeichnung festgesetzt.
- in den Teilbereichen 8, 9, 10 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage die mittlere natürliche Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils.
- im Teilbereich 13 gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage der Bezugspunkt gemäß Festsetzung in der Planzeichnung.
- im Teilbereich 14 wird die Höhenlage des überbaubaren Grundstücksteils des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.
- in den Teilbereichen 11, 12, 15, 16 wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

9.3 Es gelten folgende obere Bezugspunkte für die Höhenlage:
- Sockelhöhe: ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.
- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenkante der Außenwand.
- 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.

9.4 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

9.5 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten sowie für Nebengiebel.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 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 Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

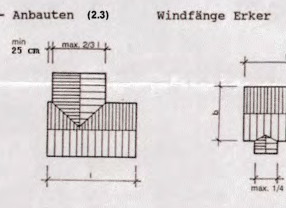
1.3 Die Breite der Anbauten darf ? der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

1.4 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

1.5 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt Ziffer 3.2 dieser örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.

Erläuterungen:

- Anbauten (2.3) Windfänge Erker (2.4)



2. DÄCHER

2.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

2.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit 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.

2.3 Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

2.4 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

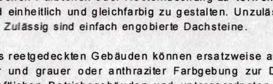
2.5 Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne,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

2.6 Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.

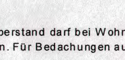
2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

Erläuterungen

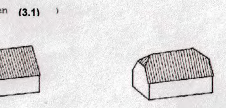
- Dachformen (3.1)



- angebaute Garagen (3.2)



- Firstrichtung (3.3)



- Dacheinschnitte (3.7)

3. DACHAUFBAUTEN

3.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben 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 (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

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

3.5 Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

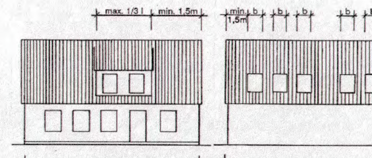
3.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

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.

Erläuterungen

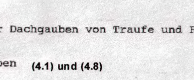
- Breite der Dachgauben und Dachfenster (4.2 und 4.6)



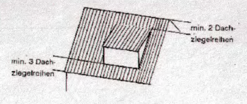
- Frontispize und Zwerchgiebel (4.3) und (4.4)

- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben (4.1) und (4.8)



Satteldachgauben (4.1) und (4.8)



4. AUßENWÄNDE

4.1 Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben des RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:
- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.

Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. 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 naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN):
Farben der Farbtöne (= Farbreihe) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).
Zusätzlich sind grau und weiß 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 Ziffer 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 Bei Wirtschaftgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/ waagerecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

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

5. AUßENWANDÖFFNUNGEN

5.1 Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

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

5.3 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 Hecken aus Laubgehölzen, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. die Einfriedungen (Zäune, Mauern, ...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60m aufweisen.

6.2 Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

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

6.4 Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

7. WERBEANLAGEN

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 nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig.
Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

8.2 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.
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 örtlichen Bauvorschriften II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus den Planungen werden nachrichtlich übernommen.

Ursprünglich B-Plan Nr.3.1 und 1. Änderung (SO –W+FW 1, 2, 3, 6, 7 inkl. angrenzende Grünflächen)

III.1 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. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

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

1.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist zulässig.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

3.1 Maßnahme 1- Anpflanzung von Obstbäumen

Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von Obstbäumen auf den jeweiligen eingriffsrelevanten Flurstücken bzw. auf einem zugeordneten Flurstück ausgeglichen. Die notwendige Anzahl der Pflanzungen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Flurstück	Anzahl Obstbaumpflanzungen	Realisierung der Maßnahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 128/4
Flurstück 130/4	8	Flurstück 130/4
Flurstück 131/3	12	Flurstück 131/3
Flurstück 132/4	8	Flurstück 132/4
Flurstück 134/8	3	Flurstück 134/8
	3	Flurstück 130/4
Flurstück 134/9	6	Flurstück 134/9

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbaumpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

3.2 Alternative Maßnahme - Heckenanpflanzung

Ausnahmsweise ist auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Obstbaumpflanzungen bzw. in Kombination mit Obstbaumpflanzungen eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Heckenanpflanzungen sind vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze durchzuführen. Je festgesetzter Obstbaumpflanzung sind 25 m² Heckenfläche zu erstellen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 - 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:
Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Weißdorn (Crateagus monogyna, Crataegus laevigata),
Strauch-Rosen (Rosa in Arten),
Strauch-Weiden (Salix in Arten),
Strauch-Hasel (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Cornus sanguineum),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-crispa).
Die Ergänzung der Artenliste durch heimische und standortgerechte Laubgehölze ist zulässig.

Ursprünglich B-Plan Nr.3.1 (2.Änderung) (SO –W+FW 1, 4, 5 inkl. angrenzende Grünflächen)

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Flurstück	Anzahl Obstbaumpflanzungen	Realisierung der Maßnahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 128/4

Ursprünglich B-Plan Nr.9 (inkl.1.Änderung) (SO –W+FW 15, 16 inkl. angrenzende Grünflächen)

III. 2 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. Allgemeine Festsetzung:

1.1 Im östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Somit soll dazu beigetragen werden, einen harmonischen Übergang von Bebauung in umgebende Landschaft zu erwirken. Für die Flächen sind die unter Pkt. III.3 genannten Arten für das Anpflanzen einer mindestens 3-reihigen Hecke zu verwenden. Analog gelten die Vorgaben für Pflanzabstände und Pflanzqualitäten.

1.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

1.3 Entlang des Geh- und Radweges sind im Abstand von 12 m Hochstämme zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden Winterlinden, Stiel-Eiche, Roßkastanie und Sommerlinde. Die Hochstämme sind mit einem Mindeststammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzusetzen.

1.4 Fassadeneingrünung ist an den geschlossenen Wänden der Nebengebäude vorzusehen. Dabei sind vorzugsweise Kletterpflanzen zu verwenden: Geißblatt, Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Selbstklimmerwein, Blauregen.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich der Sondergebiete SO W + FW 15 und 16, an der Lindenstraße, sind ausschließlich Laubgehölze der Arten Rot-Buche (Fagus sylvatica) oder Hain-Buche (Carpinus betulus) zulässig. Für die einreihige Hecke sind zweimal verpflanzte (2xv) Heckenpflanzen mit Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände sind mit 0,60 m zu bemessen. Die Hecke ist in einer maximalen Höhe von 1,40m zulässig. Die Entwicklung der Hecke ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

1.6 Je in Aussicht genommenem Grundstück ist ein Einzelbaum als Hochstamm der Art Tilia cordata in Arten und Sorten, Stu 18-20 cm, 3xv, anzupflanzen. Die Entwicklung der Einzelbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege abzusichern.

1.7 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

2. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich A:

Zum Ausgleich der Eingriffe auf der Teilfläche A werden innerhalb der Ortslage von Kalkhorst auf 1.250 m² ehemalige Kleingartenflächen als extensiv gepflegte Parkanlage entwickelt. Standortfremder und nichtheimischer Gehölz- und Staudenbewuchs wird von der Fläche entfernt. Danach wird die Ausgleichsfläche umgebrochen und mit Landschaftsrasen angesät. 20 % der Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 - 1,25 m vorzusehen. Es sind nur verschulte Sträucher mit einer Höhe von 100-125 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege anzusichern. Die Landschaftsrasenfläche ist extensiv zu pflegen. Alternativ ist auch eine sukzessive Entwicklung der Rasenbereiche möglich.

3. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich B:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Teilbereich B sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzbepflanzung vorzunehmen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20x1,20 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden:
Schlehe (Prunus spinosa),
Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Paffenhütchen (Euonymus europaeus),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
In Abständen von 20 m sind versetzt Überhälter zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen: Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Hänge-Birke (Betula pendula).

Ursprünglich B-Plan Nr.12 (3.Änderung) (SO –W+FW 8,9,10 inkl. angrenzende Grünflächen)

III.3 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. § 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 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 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 verwenden. Vorhandene und im B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.
Die mit 5 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von

1.3 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.

1.4 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.

Zusätzliche Festsetzungen im Rahmen des B-Planes Nr.19 – bisher nicht betrachteter Teilbereich der Sondergebietsflächen SO11- Flurstück 134/10

Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen innerhalb des privaten Gartenlandes auf demselben Flurstück (134/10) ausgeglichen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbaumpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU - UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.
Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale wurde in die Planzeichnung übernommen.
Es handelt sich hier um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

3. BODENSCHUTZ

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend 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 oder Altlasten ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

5.1 Gemäß § 39 (5) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.

5.2 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln und/ oder Amphibien bzw. Reptilien sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen. Ansonsten ist die Durchführung einer Überprüfung im Einzelfall notwendig.

5.3 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere auf den Gräben zu entfernen.

5.4 Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

5.5 Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese insbesondere hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Bautätigkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Insbesondere Fledermäuse, Eulen, Schwalben und andere Singvögel sowie Hornissen nutzen regelmäßig größere und kleinere Gebäude als Vermehrungsstätte. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter usw. vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) usw. festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (z.B. Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.
Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von Verboten des § 44 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, beantragt werden.

5.6 Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

5.7 Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Einzelfallüberprüfungen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erfordernis festzulegen, um den Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

6. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Plangebiet vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen übernommen.
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

7. RAD-, REIT- UND WANDERWEGE

Entlang der Gemeindestraße "Lindenstraße" wurden auf Grundlage des Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg überregionale Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die überregional bedeutsamen Radwege des Tourismusverbandes M-V "Westlicher Backstein-Rundweg" und "Ostseeküsten-Radweg". Diese wurden nachrichtlich in die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

8. VERFAHREN ZUR NEUREGELUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 6. November 2012 mit, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 67/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes befindet. Das aufgeführte Flurstück ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee.

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

Erforderliche Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der ersatzpflichtigen baulichen Anlagen abnahmefähig abzuschließen.

10. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

11. LAGE BAULICHER ANLAGEN

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden. Innerhalb des Plangebietes dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

12. SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920[1] "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS- LP 4[2] "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", einzuhalten.

13. SICHERUNG DER REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.
Zusätzlich zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Eintragung von Baulasten für diese festgesetzten Flächen.

14. SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

[1] Die DIN 18920 "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.

[2] Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ 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 08.11.2011, Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 18.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, sowie der hierfür wesentlichen Gründe, erfolgte nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls im Internet am 18.09.2012.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom 16.07.2013.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2012 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 01.10.2012 bis zum 01.11.2012 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Internet am 18.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Öffentlichkeit erhält hier Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.10.2012 frühzeitig aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 04.06.2013 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB bestimmt.

8. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee", bestehend aus der Plan-zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2013 bis zum 19.08.2013 während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen über den Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist; 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 in der „OZ" am 05.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innen-entwicklung. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit der Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bekanntmachung der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte mit dieser Bekanntmachung. Von der Angabe nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 12.12.2013 / 14.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wurde am 27.02.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.02.2014 gebilligt.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am 13.11.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechts-verbindliche Flurkarte im Maßstab 1:[illegible] vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 26.01.2018 (Stempel) Unterschrift

13. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2017 die Aufhebung des von der Gemeindevertretung am 27.02.2014 gefassten Satzungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 (GV Kalkh/14/B003) gefasst.

14. Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wurde am 14.12.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2017 gebilligt.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den 29.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

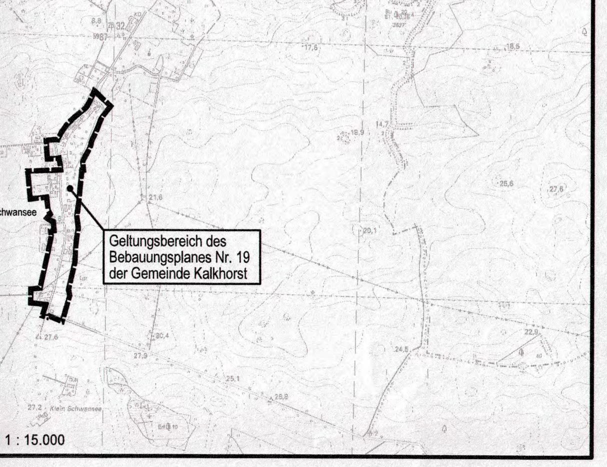
16. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ortslage Groß Schwansee" und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.01.2018 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den 31.01.2018 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE KALKHORST "ORTSLAGE GROß SCHWANSEE"

GEMÄß § 13a BauGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)



Übersicht M 1 : 15.000

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

Planungsstand: 14. Dezember 2017

SATZUNG