

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

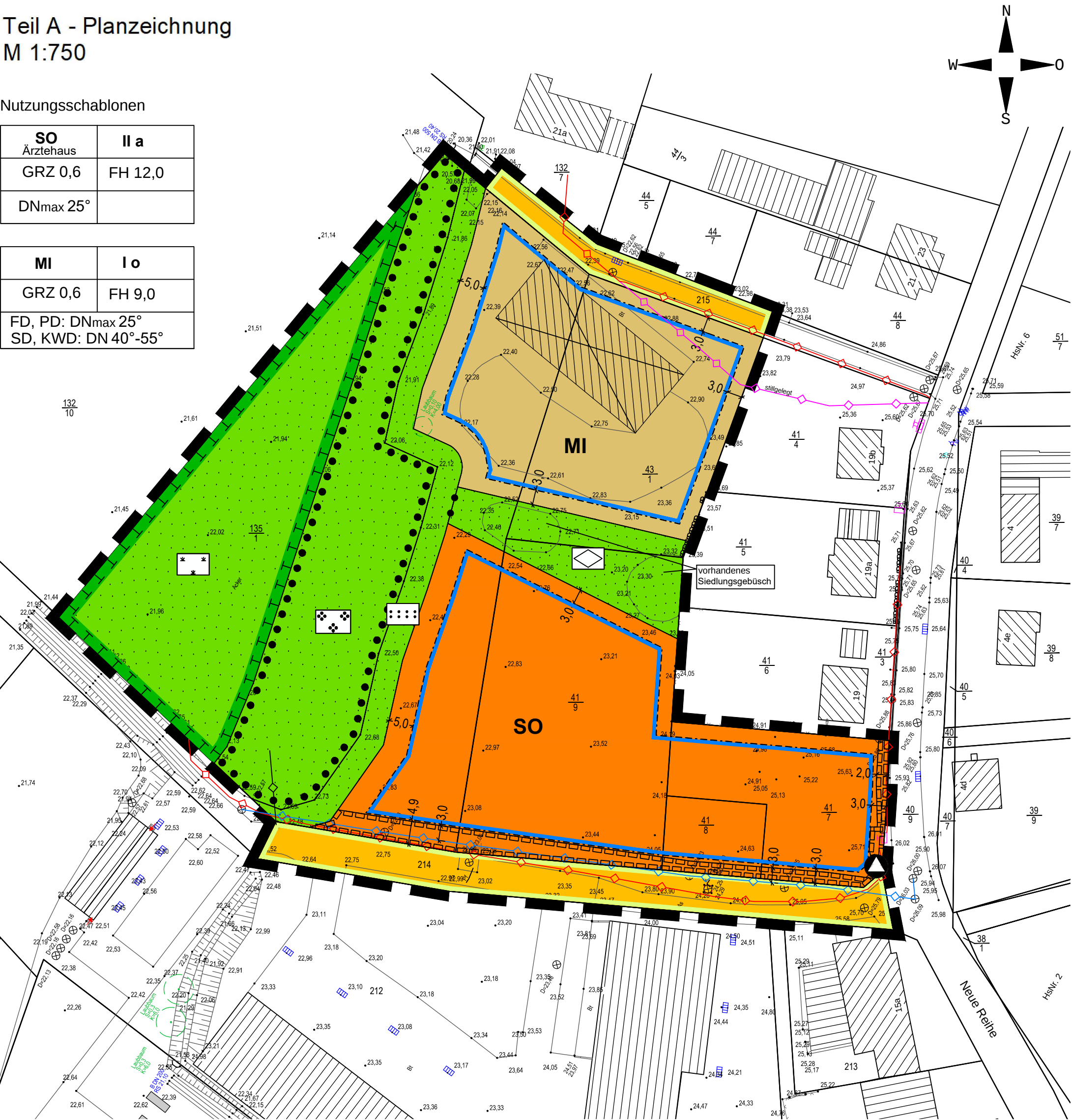
über den Bebauungsplan Nr. 31 "Ärztehaus"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

SO	II a
Ärztelhaus	GRZ 0,6 FH 12,0
DNmax 25°	

MI	I o
GRZ 0,6 FD, PD: DNmax 25° SD, KWD: DN 40°-55°	FH 9,0



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet - Ärztehaus (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

DNmax	maximal zulässige Dachneigung
DN	zulässige Dachneigung
SD, FD, PD, KWD	Sattel-, Flach-, Pult- und Krüppelwalmdach

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

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

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

▲	Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung
---	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□	Ausgleichsmaßnahme, privat
□	Abschirmgrün, privat
□	Zäsurgrün, privat
□	Schutzgrün, privat

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

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

□	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
41/9	Flurstücksnummern
21,82	vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN
5,0	Bemaßung in m
□	Böschung
□	Gebäude, künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	Stromleitung, unterirdisch
—	Stromleitung - stillgelegt, unterirdisch
—	Abwasserleitung, unterirdisch
—	Regenwasserleitung, unterirdisch

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“, begrenzt im Norden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Neue Reihe“, im Süden durch gewerbliche Nutzungen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 8, 16 bis 18 BauNVO)
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Arztpraxen (einschließlich Fachärzte), medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen (z. B. Physiotherapie), eine Apotheke sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Wohnungen für Personal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Ärztehauses sind allgemein zulässig. Stationäre und teilstationäre medizinische Einrichtungen sind unzulässig.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO allgemein unzulässig.
 - Die max. Sockelhöhe beträgt im Plangebiet 0,6 m. Der untere Bezugspunkt wird unter 1,4 definiert. Der obere Bezugspunkt ist gleich der Oberkante Fertigfußboden.
 - Für die festgesetzte First- und Sockelhöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der an-baufähigen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudeoberkante. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - In dem Plangebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 BauGB)
 - Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachflächen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)
 - Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Bauteileinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Grundstückzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückender Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die vorhandene Hecke als Siedlungshecke zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten. Eine regelmäßige Mahd sowie das Anpflanzen von Ziersträuchern sind zulässig.
 - In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist standortgerechtes gebietsheimisches Wildblumensaatgut auszusäen. Die Fläche ist zwei Mal im Jahr (1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Ende August) zu mähen. Die beiden Siedlungsgebüsche sind in der Fläche zu integrieren. Pflegeschnitte sind zulässig.
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche, öffentlich“ ist als Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln. Dabei wird die Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ (HzE M-V, 2018) angewendet. Bis zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist die Fläche weiterhin als Acker zu nutzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 22 zugeordnet. Vor Abriss der Scheune ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach, Pultdach oder flach geneigt von höchstens 25° zulässig.
 - In dem Mischgebiet MI ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig. Zudem ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Sattel- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 55° zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Unbeschichtete Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Als Dacheindeckungen für alle Dächer sind entsprechende Grunddächer mit einer Aufbauhöhe von 10 cm zulässig. In dem Mischgebiet MI sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroten oder anthrazitfarbenen Farbtonen einzudecken.
 - Die Gestaltung der Außenwände ist als Verblendenmauerwerk in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun sowie als geputzte Fassade in den Farbtonen Rotbraun, Grau und Weiß zulässig. Die Verwendung von Holz ist auf die Fläche bezogen untergeordnet zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Fassaden mit einer Gesamtlänge über 30,0 m sind mindestens alle 10,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.
 - Von den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtlich Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ der zu fallenden Siedlungsgebüsche keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März eines jeden Jahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

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

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ am 21.05.2022 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 i. V. m. §§ 13 & 13a BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. §§ 13 & 13a BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 & 13a BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 & 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Siegel)

Öffent. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 wurde gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

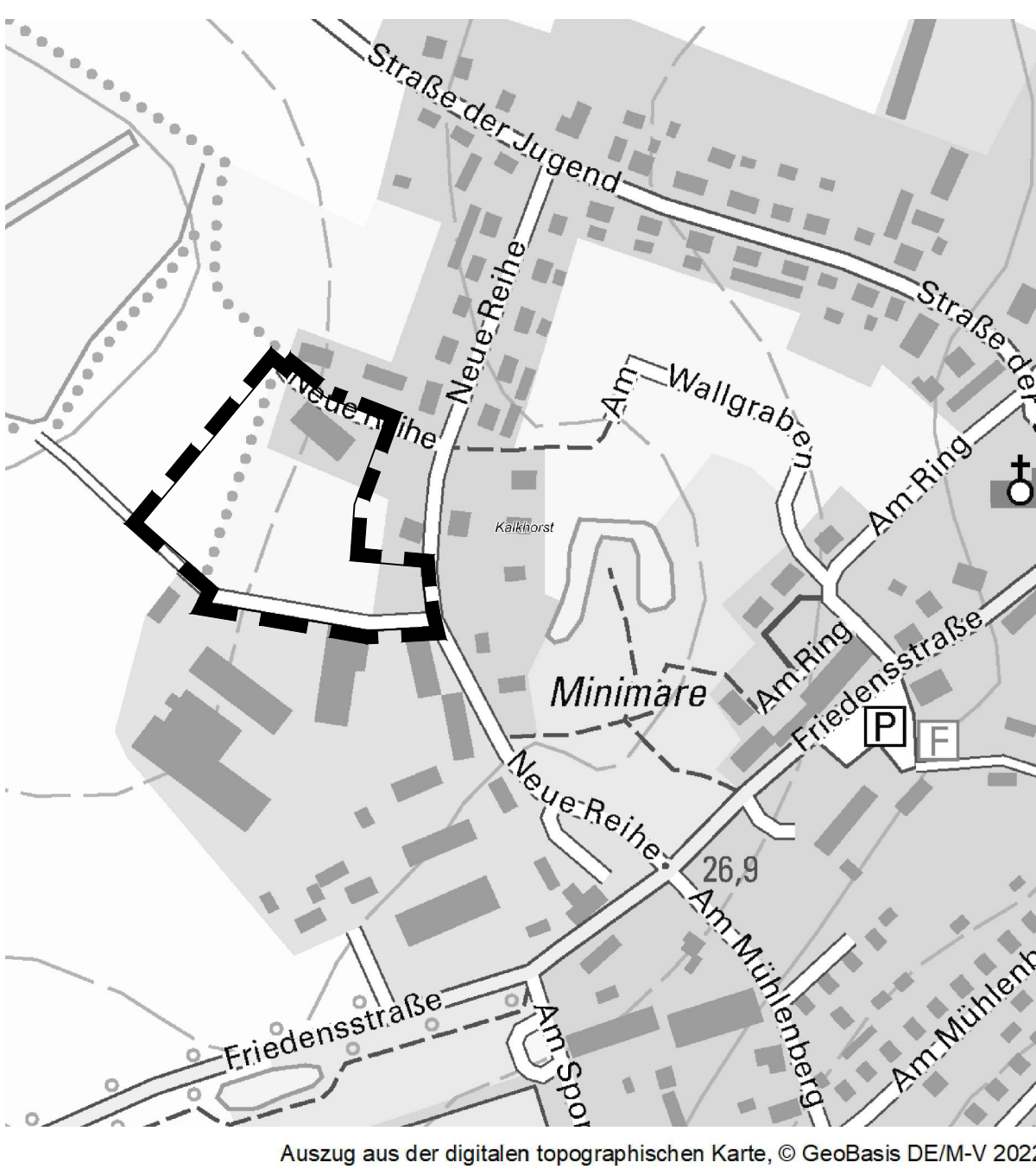
Neick, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 31 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick, Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den
Bebauungsplan Nr. 31
„Ärztehaus“

Gelegen am westlichen Ortsrand von Kalkhorst an der Straße „Neue Reihe“

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.01.2023



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de