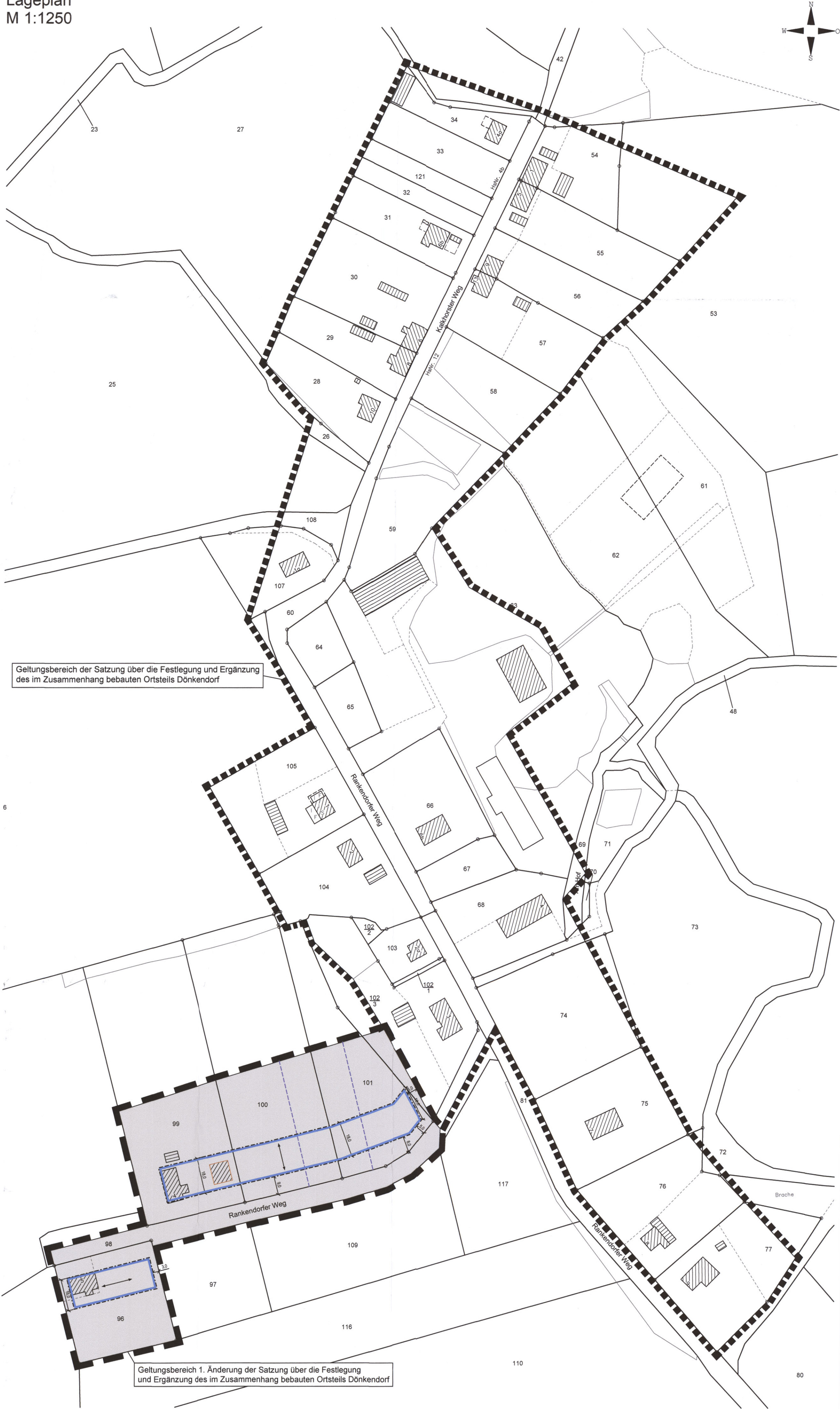


SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

Lageplan
M 1:1250



Zeichenerklärung
1. Festsetzungen
2. Darstellungen der Ursprungsplanung
3. Darstellungen ohne Normcharakter
Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Dönkendorf, Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 12.08.2020; Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 u. 5 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 16.12.2021 folgende 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf, umfassend die Flurstücke 96, 98 (teilw.), 99 (teilw.), 100 (teilw.) 101 (teilw.) und 102/3 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Dönkendorf, begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den „Rankendorfer Weg“ sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung, den inhaltlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

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).

- 1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
1.1 Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortlage Dönkendorf umfasst die Flurstücke 96, 98 (teilw.), 99 (teilw.), 100 (teilw.) und 101 der Flur 2 Gemarkung Dönkendorf.
1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
2. Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
2.1 Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dennoch muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
2.2 Im Geltungsbereich der Satzung beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1 500 m².
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
3.1 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schootergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
3.2 Bei den Erdbarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und auf dem Grundstück wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung andernorts zuzuführen.
3.3 Bei Erdbarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
3.4 Die Baustelleneinrichtungen 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 zulässig nach Fertigstellung dieses Bauzauns. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind unvermeidbare baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
3.5 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
4.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten.
4.2 Die Traufhöhe darf höchstens 3,5 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Für die Bestimmung der Traufhöhe gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer.
4.3 Als Dachindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote Ziegel zulässig.
4.4 Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtonen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (weniger als 40% der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
4.5 Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.
4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
4.7 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVVO und Stellflächen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudesseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.
4.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.
4.9 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blöckichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
4.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen 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 Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang 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 kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionabergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Attablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Attablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Aniederung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Andernfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

Dass durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 7298 Ökopunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es werden Ökopunkte der Maßnahme NVM-034 "Naturwald Moorbruch bei Everstorf" angekauft. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Kalkhorst und der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern.

Der Eingriffsverursacher hat gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

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

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.08.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung“ am 18.09.2021 sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Gemeindevertretung hat am 19.08.2021 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis zum 29.10.2021 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 18.09.2021 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (6) Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wurde am 16.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wurde gebilligt.

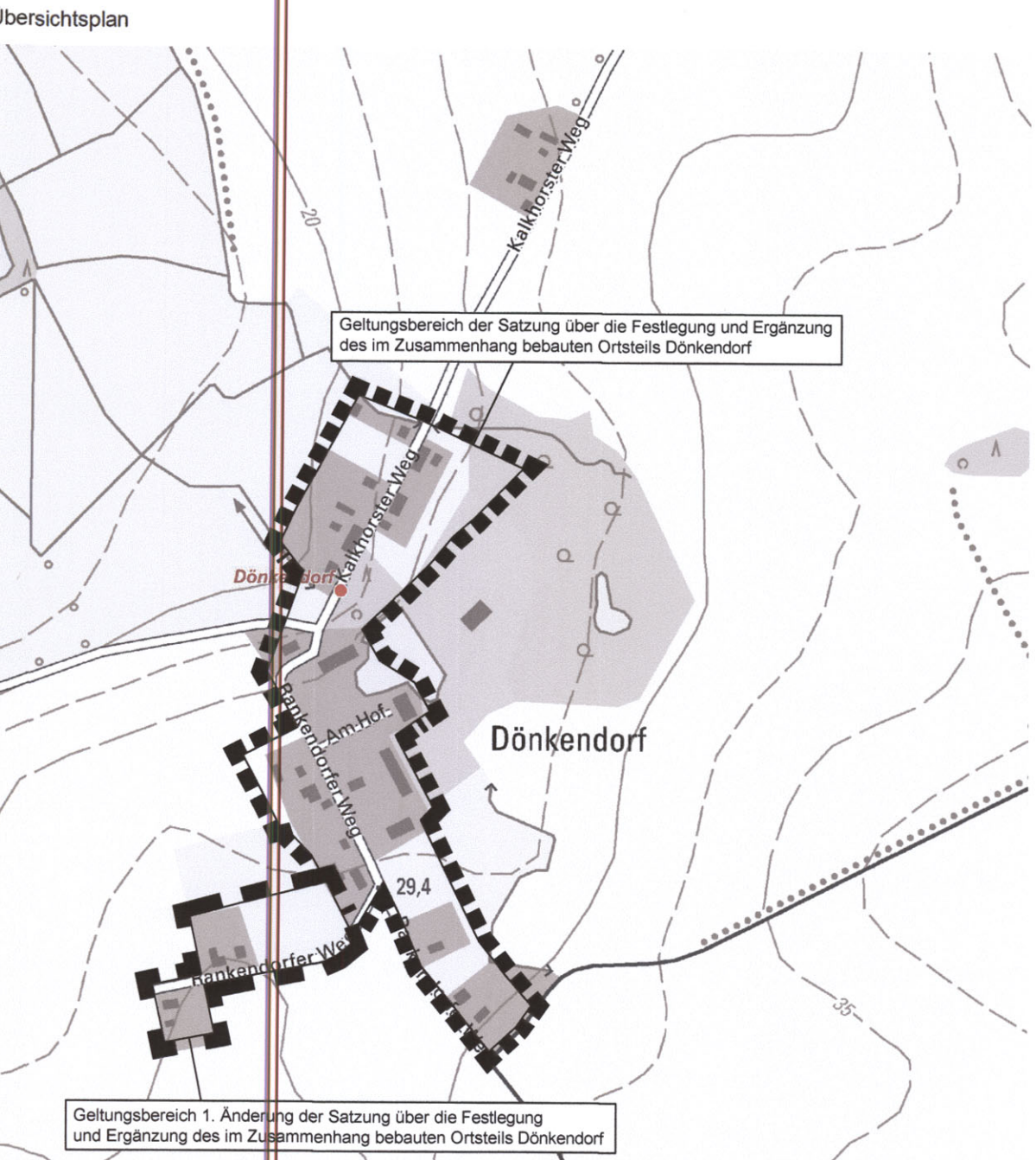
Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf, bestehend aus dem Lageplan, den inhaltlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den 12.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

- (8) Der Beschluss der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf 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 22.01.2022 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. 1 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den 24.01.2022 (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

SATZUNGSBESCHLUSS

16.12.2021

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzahnen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@ph-wismar.de