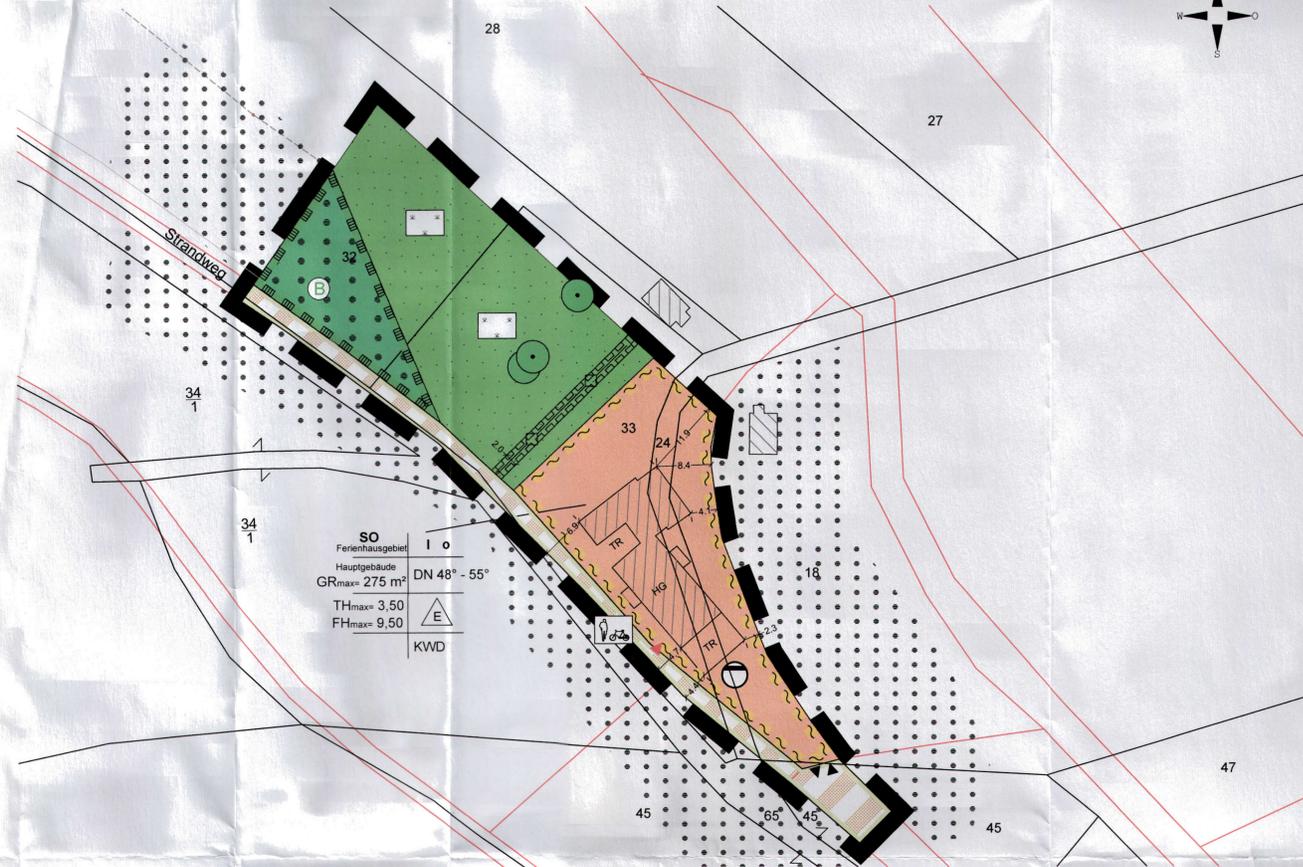


# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen" zur Nutzung eines vorhandenen Gebäudes als Ferienhaus

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)  
SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)  
GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß  
FH<sub>max</sub> zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt  
TH<sub>max</sub> zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt  
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
HG Hauptgebäude  
TR Terrasse  
DN Dachneigung  
KWD Krüppelwalmdach
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Ein- und Ausfahrt  
Eingang zur Wohnung im Souterrain
- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Umgrenzung der Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist  
Abwasser - Kleinkläranlage
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Stromversorgung, unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche  
Hausgarten, privat

- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
Flächen für Wald  
Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Erhaltung von Bäumen  
Sonstige Planzeichen  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgung mit Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahmen**  
Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzgesetzes nach § 20 NatSch AG M-V geschützte Biotope
  - Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
in Aussicht genommene Grenzen der Flurordnung  
Flurstücknummern  
Bemaßung in m  
Fläche für Wald außerhalb des Geltungsbereiches

**Hinweise**  
Die Festsetzungen der Nutzungsgrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 orientieren sich an den Flurgrenzen des Flurordnungsverfahrens Warnkenhagen. Die Ausführungsanordnung im Flurordnungsverfahren Warnkenhagen ist am 23.04.2018 bekannt gemacht worden. Mit Vollzug des Rechtsaktes erhalten die neuen Grenzen (im Teil A - Planzeichnung als in Aussicht genommene Grenzen der Flurordnung dargestellt) Rechtskraft. Als Zeitpunkt des neuen Rechtszustandes und damit der rechtlichen Wirkung des Flurordnungsplanes ist in der Ausführungsverordnung der 01.06.2018 festgesetzt.  
Der forstrechtliche Bestandsschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen der Identität oder der Statik des Gebäudes sind nicht zulässig.  
Geholzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Geholzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.  
Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DStchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und § 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landes wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.  
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klützer Winkel, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
**Empfehlung:**  
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

**Präambel**  
Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 24.05.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen", gelegen nordwestlich der Ortslage Warnkenhagen, unmittelbar am Strandweg zwischen Warnkenhagen und der Steilküste an der Ostsee, umfassend die Flurstücke 18 (teilw.), 24 (teilw.), 32 (teilw.), 33, 45 (teilw.) sowie 65 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Warnkenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Neufassung vom 15. Okt. 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dez. 2015 (GVBl. M-V S. 590), erlassen:

**Teil B - Text**  
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB und §§ 1, 10, 16, 18 und 19 Abs. 2 BauNVO)  
1.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ist ein Ferienhaus mit maximal 25 Betten zulässig, das dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.  
1.2 Innerhalb des Ferienhauses sind maximal zwei Ferienwohnungen sowie nur eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.  
1.3 Innerhalb des festgesetzten Ferienhausgebietes ist ein Ferienhaus mit integrierter Garage als Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> zulässig. Des Weiteren sind zwei Terrassen mit einer maximalen Gesamtgröße von 90 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus sind Wege und Zufahrten mit einer maximalen Fläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.  
1.4 Innerhalb des festgesetzten Ferienhausgebietes ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden unzulässig.  
1.5 Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes. (§§ 16, 18 BauNVO)
- Regelung der Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
2.1 Das innerhalb des Plangebietes anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den südwestlich des Plangebietes liegenden Binnengraben zur Ostsee einzuleiten.  
2.2 Das innerhalb des Ferienhausgebietes anfallende häusliche Abwasser ist nach einer Vorbehandlung in einer ausreichend dimensionierten Mehrkammer-Absetzgrube mit anschließender biologischer Nachbehandlung durch eine Tropfkörperanlage in den südwestlich des Plangebietes liegenden Binnengraben zur Ostsee einzuleiten. Sofern das Baugebiet künftig an das zentrale Abwassersystem angeschlossen wird, ist die Einleitung des anfallenden Abwassers in das zentrale Abwassersystem ebenfalls zulässig.
- Grünflächen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
3.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen aller Art (mit Ausnahme von Einfriedungen) ist unzulässig.  
3.2 Das vorhandene nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop ist dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
3.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigung oder Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich** (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. Abs. 2 BauGB)  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbeträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.  
5. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V)  
5.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Klinkerfassaden mit dem Farbton rotbraun zulässig.  
5.2 Die zulässigen Krüppelwalddächer sind ausschließlich als rot bis rotbraunes Pfannendach oder als Reetdach auszubilden.  
5.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2018 und 19.07.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27.07.2018 erfolgt.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 28.07.2016 beteiligt worden.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 04.08.2016 bis zum 01.09.2016 während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27.07.2016 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 07.11.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, und die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 09.12.2017 bis zum 08.01.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.11.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.05.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 30.06.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 02.07.2018 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 24.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.2018 gebilligt.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 24.05.18 ausgefertigt.  
Kalkhorst, den 01.02.19 (Siegel) Der Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.05.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf des 24.05.2018 in Kraft getreten.  
Kalkhorst, den 24.05.2018 (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST**  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
„Ehemalige Geomagnetstation Warnkenhagen“  
zur Nutzung eines vorhandenen Gebäudes als Ferienhaus  
gelegen nordwestlich der Ortslage Warnkenhagen, unmittelbar am Strandweg zwischen Warnkenhagen und der Steilküste an der Ostsee, umfassend die Flurstücke 18 (teilw.), 24 (teilw.), 32 (teilw.), 33, 45 (teilw.) sowie 65 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Warnkenhagen  
Satzungsbeschluss  
24.05.2018



Plangrundlage:  
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2016; Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Warnkenhagen; eigene Erhebungen