SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK IN GROß SCHWANSEE

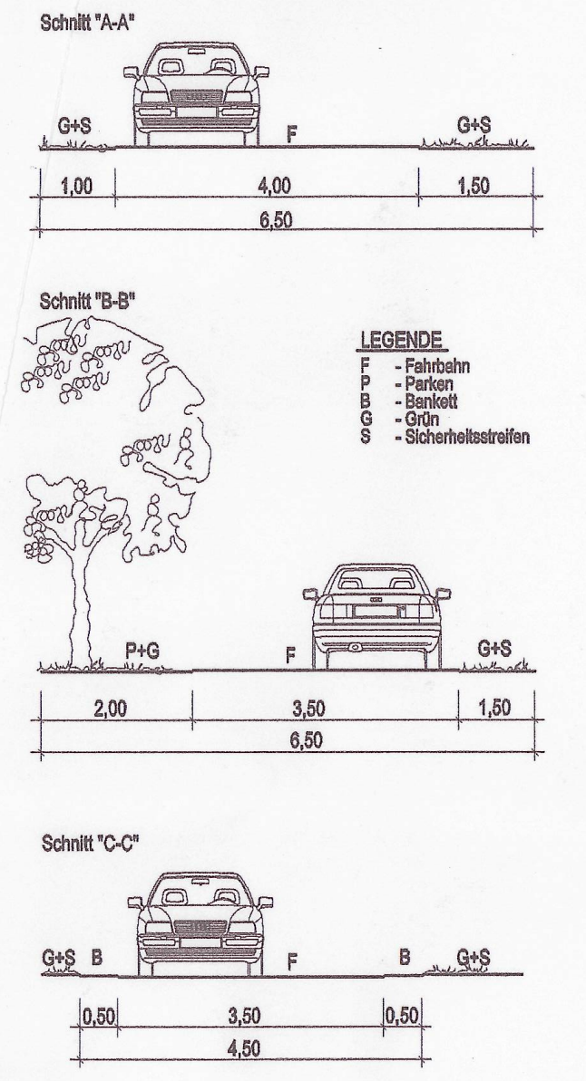
TEIL A - PLANZEICHNUNG

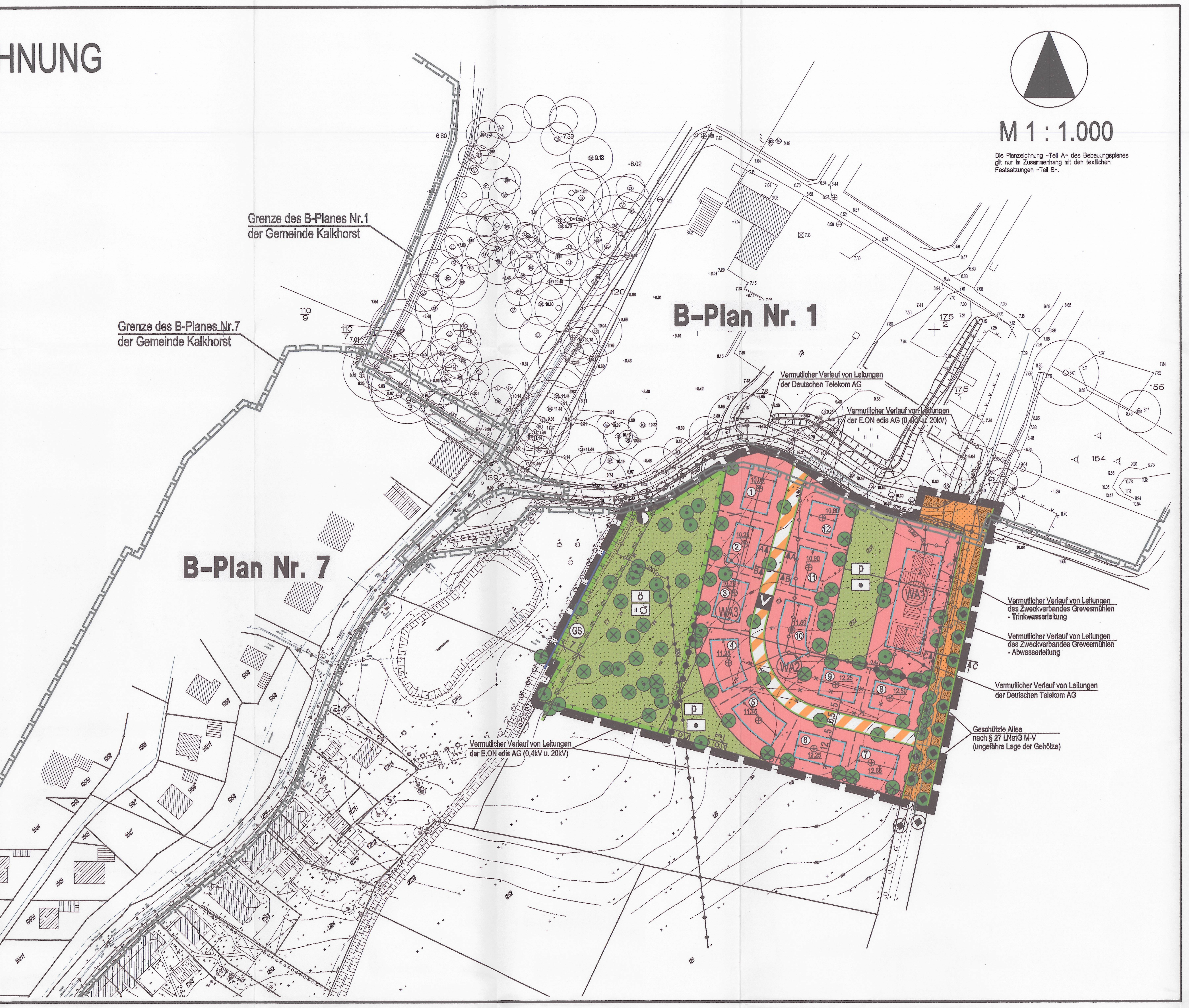
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2 + WA3
WA Allgemeines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ=0,25	GRZ=0,25
I	I
o ED	o ED
TH_{max}= 3,50m	TH_{max}= gemäß Haustypen
FH_{max}= 8,50m	FH_{max}= gemäß Haustypen

STRAßENPROFIL



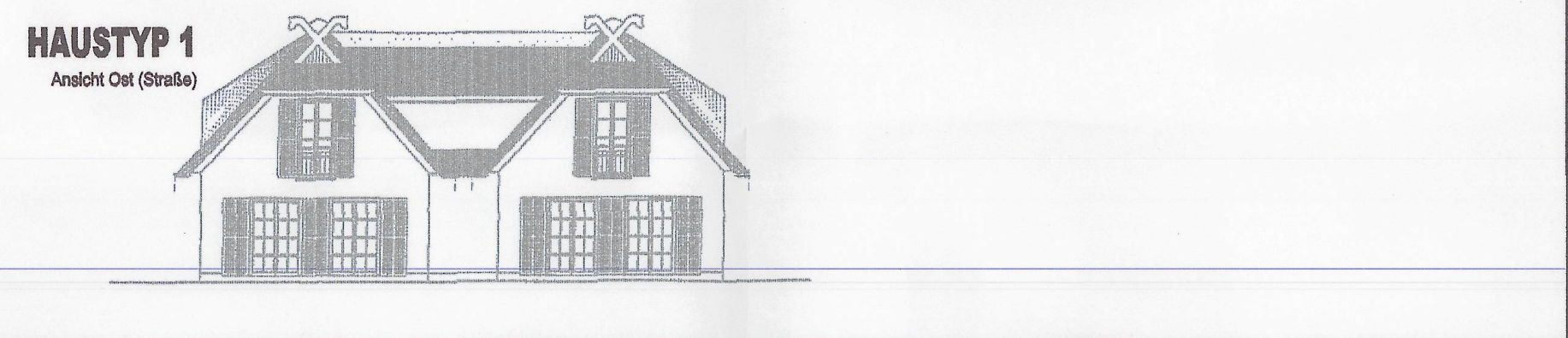

Grenze des B-Planes Nr.1 der Gemeinde Kalkhorst
Grenze des B-Planes Nr.7 der Gemeinde Kalkhorst
B-Plan Nr. 1
B-Plan Nr. 7
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom AG
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.ON edis AG (0,4kV u. 20kV)
Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen - Trinkwasserleitung
Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen - Abwasserleitung
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom AG
Geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V (ungefähre Lage der Gehölze)
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.ON edis AG (0,4kV u. 20kV)
WA1
WA2
WA3
GS
ö
p
V
175
154
155
139
120

M 1 : 1.000

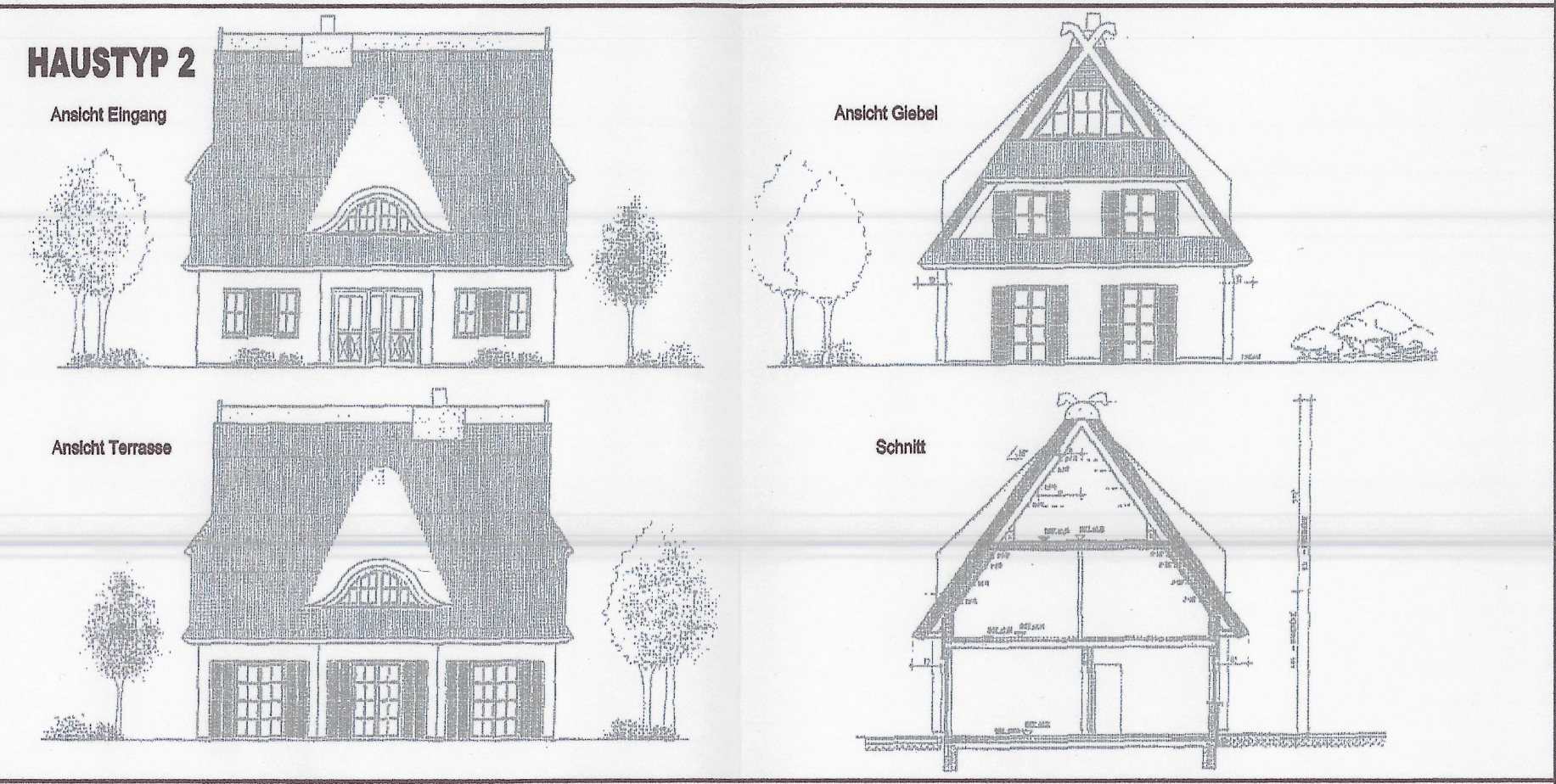
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

HAUSTYPEN 1 BIS 6 (gemäß Festsetzung / Teil B - Text unter Pkt. I.2.1)

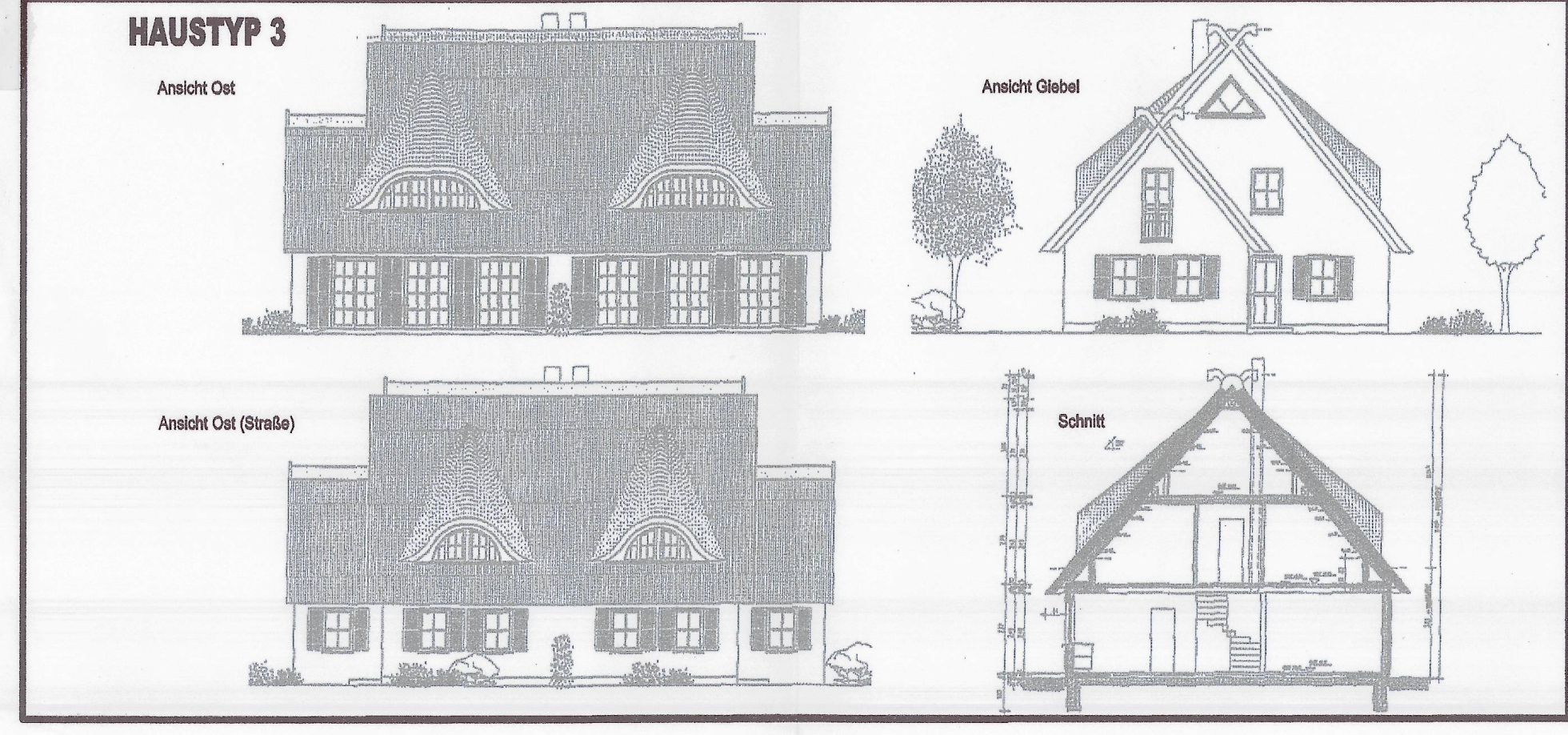
HAUSTYP 1



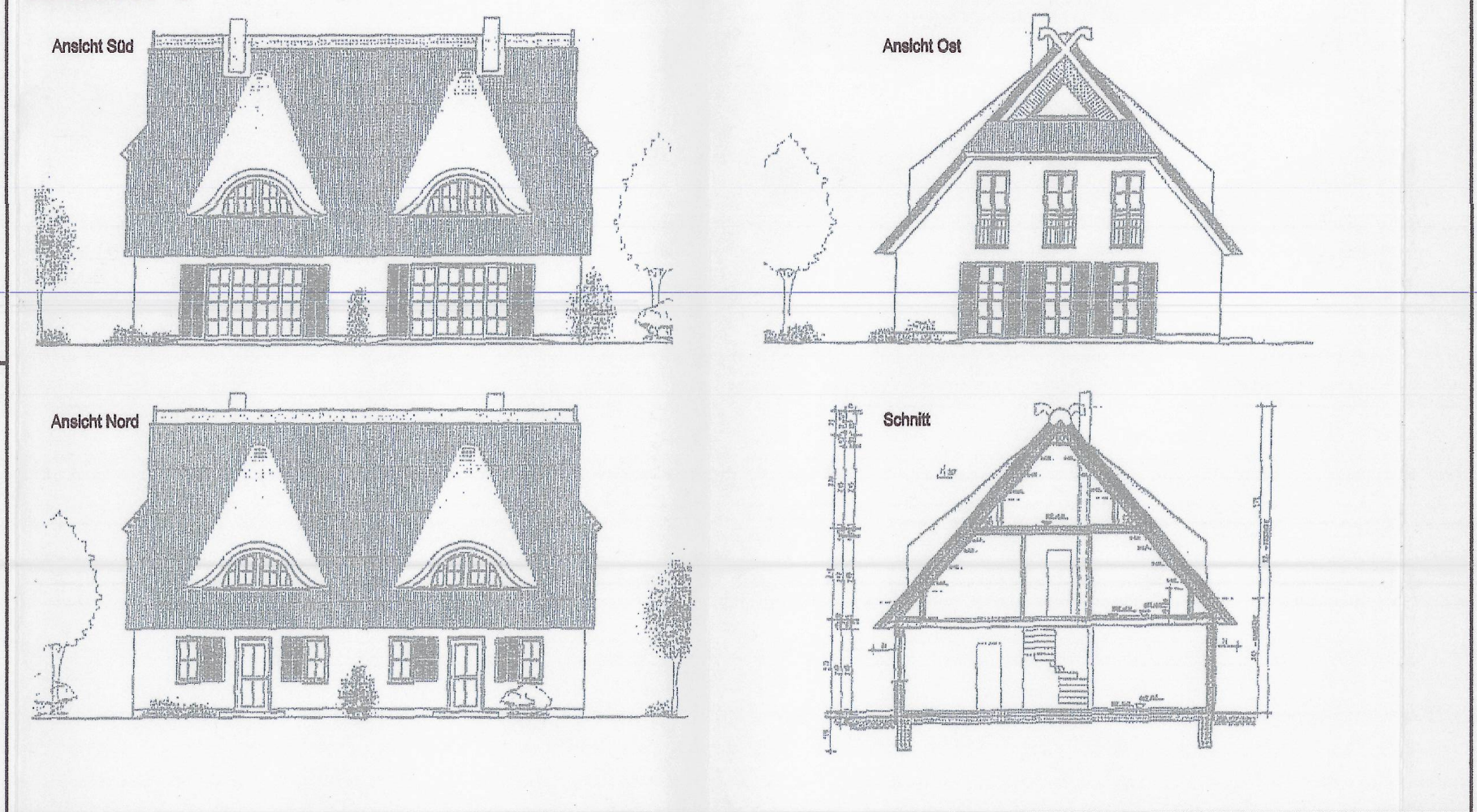
HAUSTYP 2



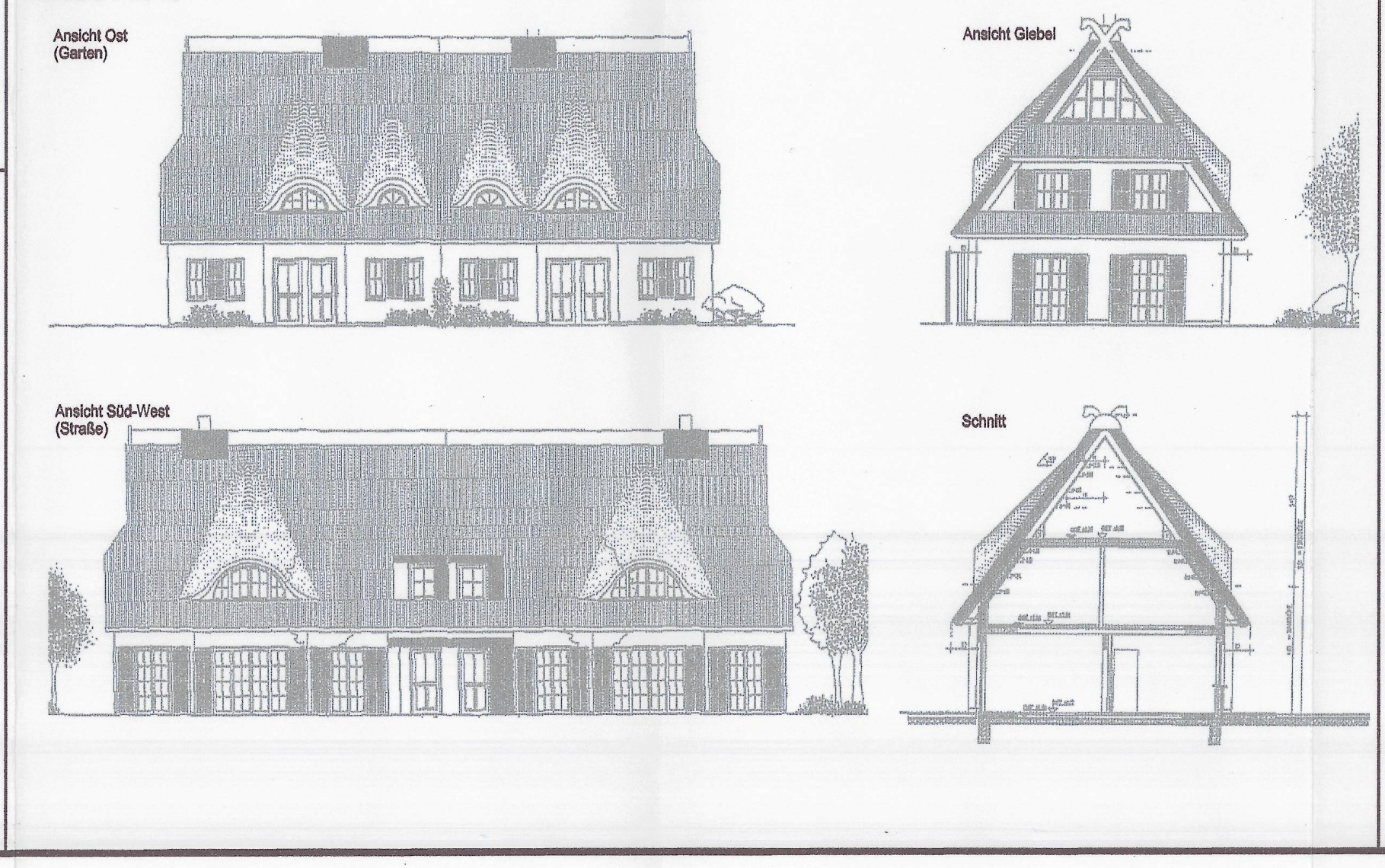
HAUSTYP 3



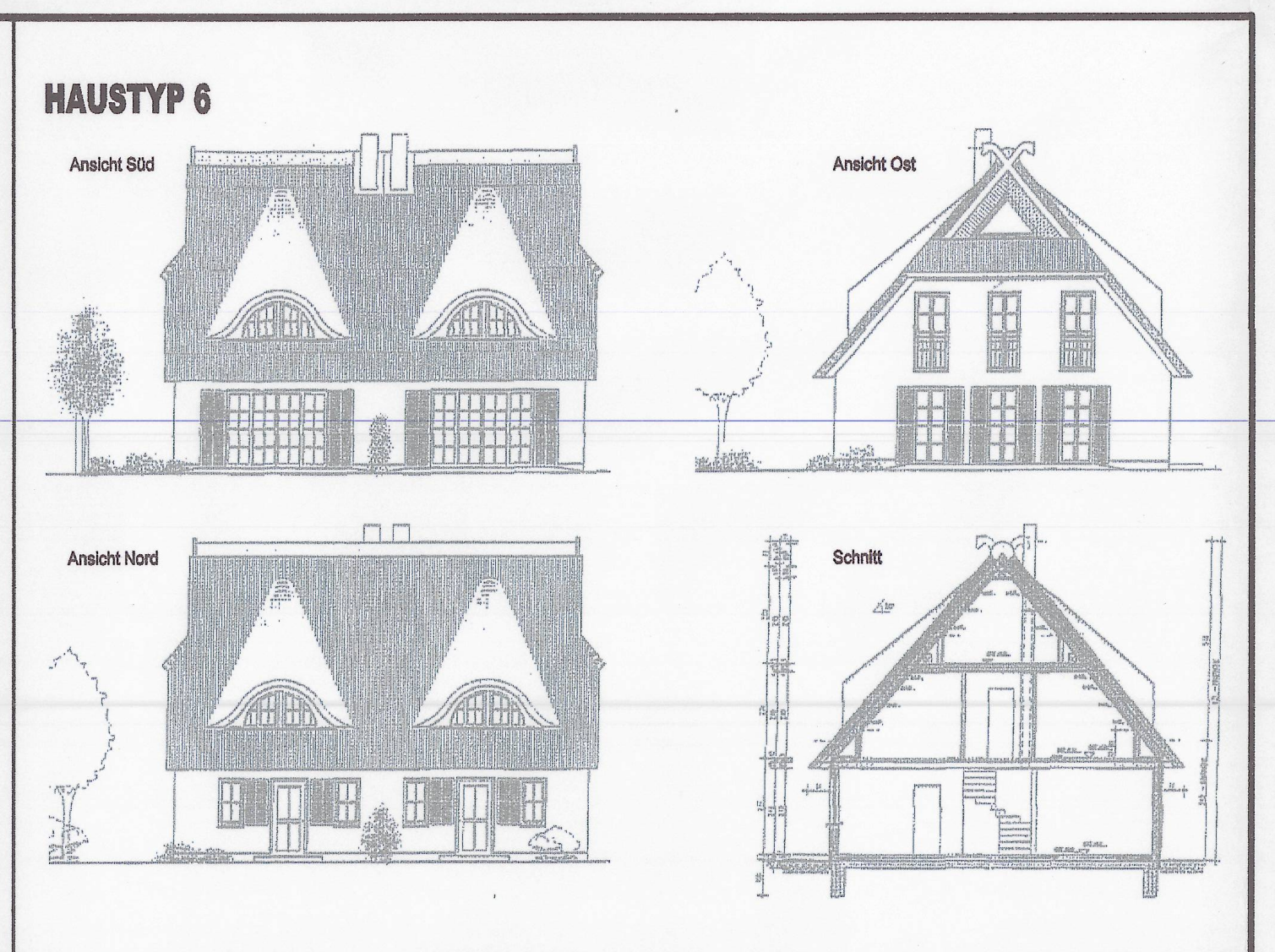
HAUSTYP 4



HAUSTYP 5



HAUSTYP 6



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax=3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FHmax=8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
▨	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Straßenbegleitgrün	
▨	Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12,14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
◐	Elektrizität	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
—◆—	oberirdisch	
—◇—	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
🟩	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
ⅠⅠ ♁	Obstwiese	
•	Gartenland	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
—	Wasserflächen, Graben	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
●	Erhaltungsgebot für Bäume	
● ◆	Geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V	
✳	Umsetzungen der Bäume	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
◇	Anpflanzung von Bäumen Standort für umzusetzende Alleebäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
GS	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
↔	Hauptfirstrichtung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
⊕ 11,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 11,50m ü. HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
122	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
12,00	Höhenlinie mit Angaben in Metern
× 11,65	Höhenangaben ü HN
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
WA1	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.
⊗	beispielhafte Anpflanzungen von Bäumen
⊗	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
①	In Aussicht genommene Grundstücksteilung mit lfd. Nr. z.B. Baufeld 1 (1 bis 12)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplane Nr. 1 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Kalkhorst

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3.2 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK IN GROSS SCHWANSEE

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

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB)

2.1 Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 sind die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheidenden festgesetzten Gebäudetypen, Haustyp 1 bis 6, zulässig.

2.2 Nur ausnahmsweise dürfen andere Haustypen errichtet werden, sofern die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Obergrenze eingehalten werden.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Innerhalb der Gebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² für Einzelhäuser und von 300 m² je Doppelhaushälfte vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

6. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkte 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.

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

7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

8. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Ausnahmsweise dürfen im WA1 - Gebiet 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte errichtet werden, wenn das Gebäude mit Ziegeldacheindeckung hergestellt wird.

9. 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 Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

10. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Lärmschutzes sind die zum Schlafen genutzten Räume innerhalb des Baufeldes 1, entsprechend der Nummerierung im Plan, an der schallabgewandten östlichen bzw. südlichen Seite des Gebäudes anzuordnen.

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

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

1.2 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.3 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

1.4 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur in Reet erfolgen. Ausnahmsweise sind im WA 1 – Gebiet auch Ziegeldächer zulässig.

2.2 Die Dachneigungen sind entsprechend des festgesetzten Haustyps zu verwenden.

2.3 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Krüppelwalmdächer oder Dächer mit Ochsenauge bzw. Eulenloch zulässig. Im WA 1 – Gebiet sind auch Satteldächer zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Für Windfänge, Erker und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Innerhalb des WA 1 – Gebietes darf der Dachüberstand traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen. Ausnahmsweise ist ein größerer Dachüberstand zulässig, wenn die Dacheindeckung mit Reet erfolgt. Der Dachüberstand im WA 2 – und WA 3 – Gebiet ist entsprechend des festgesetzten Haustyps zu verwenden.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite und Ausbildung der Gaube ist entsprechend dem festgesetzten Haustyp im WA 2- und WA 3 – Gebiet vorzusehen.

Im WA 1 – Gebiet darf die Breite einer Gaube 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.9 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube muss die Dacheindeckung mindestens in einer Höhe/ Breite von 100 cm durchgehen.

2.10 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens 70 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.11 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der Gebiete sind nur als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß), als Verblendmauerwerk in rot oder rotbraun oder als Fachwerkfassade mit roter oder rotbrauner Mauerwerksausfachung herzustellen.

3.2 Sockel sind aus Ziegel zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Geputzte Wandflächen sind pastellfarbend zu streichen.

3.4 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.5 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

3.6 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

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

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

4.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

5. SONSTIGEN FESTSETZUNGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

5.2 Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig.

5.3 Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

5.4 Innerhalb des Plangebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW- Stellplatz zu errichten.

5.5 Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

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

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. ERHALTUNGS- UND ANPFLANZGEBOTE, GRÜNFLÄCHEN

1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher verschult, Höhe 125-150 cm.
Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.
Gehölzliste:

Sträucher	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
	Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
	Schlehdorn (Prunus spinosa)
	Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies

1.2 Für die Pflanzung der Obstgehölze sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten z.B.
- Apfel: "Gravensteiner", "Prinzenapfel",
- Birne: "Augustbirne", "Graf Moltke"
- Kirsche "Morellenfeuer", "Kassens Frühe Herzkirsche" zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbäume ist durch ein 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

1.3 Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

1.4 Für die beiden Alleebäume im Bereich des Anschlusses bzw. nördlich des Anschlusses der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung an die östliche Straßenverkehrsfläche ist ein Umpflanzen in nördlicher Richtung vorzunehmen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume an den neuen Standorten ist durch eine 3-jahrige Entwicklungspflege abzusichern. Bei Abgang der Alleebäume nach der Umpflanzung sind diese artgleich in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 cm zu ersetzen.

1.5 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind einseitig (westlich und südlich an der Straße), im Abstand von ca. 25 m, unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrten 6 Obstbaumpflanzungen gemäß III.1.2 vorzunehmen. Dabei sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 12 m² zu gewährleisten.

1.6 Innerhalb der WA 2 und WA 3- Gebiete ist je 250 m² Grundstücksfläche eine Obstbaumpflanzung gemäß III.1.2 durchzuführen. Die Pflanzungen sind jeweils auf der rückwärtigen Grundstückfläche durchzuführen. Dabei sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 12 m² zu gewährleisten.

1.7 Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Eine extensive Pflege der Flächen ist zulässig.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 15 einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.1.2 zu entnehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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

4. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, 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 hinzuziehen.

5. 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 ist zu gewährleisten, 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.

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

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

7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

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

8. SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere der Allee, sind die allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 ist durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 05.05.2006 erfolgt.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.11.2005 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der "OZ" und in den "LN" am 27.10.2005 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus den Teilen Bebauungsplan Nr. 3.1 und Bebauungsplan Nr. 3.2, stattgefunden.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.2 aufgefordert worden. Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Planungsinstrument geändert. Der Bebauungsplan wird gemäß Beschluss als Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortgeführt. Inhaltliche Änderungen des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht vorgenommen; daher wird im weiteren Planverfahren das bereits erfolgte Verfahren der frühzeitigen Beteiligung genutzt.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

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

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2006 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2006 bis zum 19.06.2006 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit ausgelegt werden, durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 05.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 07.08.2006 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 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Wismar, den 08.12.06 (Stempel)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 25.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.11.1006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2006 gebilligt

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.12.2006 Az.: 61/63.01-79m mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom .... Az.: .... bestätigt.

Kalkhorst, den .... (Siegel) Bürgermeister

13. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den 19.02.07 (Siegel) Bürgermeister

14. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung 02: 23.02.07 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 25.02.07 in Kraft getreten.

Kalkhorst, den 26.02.2007 (Siegel) Bürgermeister

LN: 24.02.2007

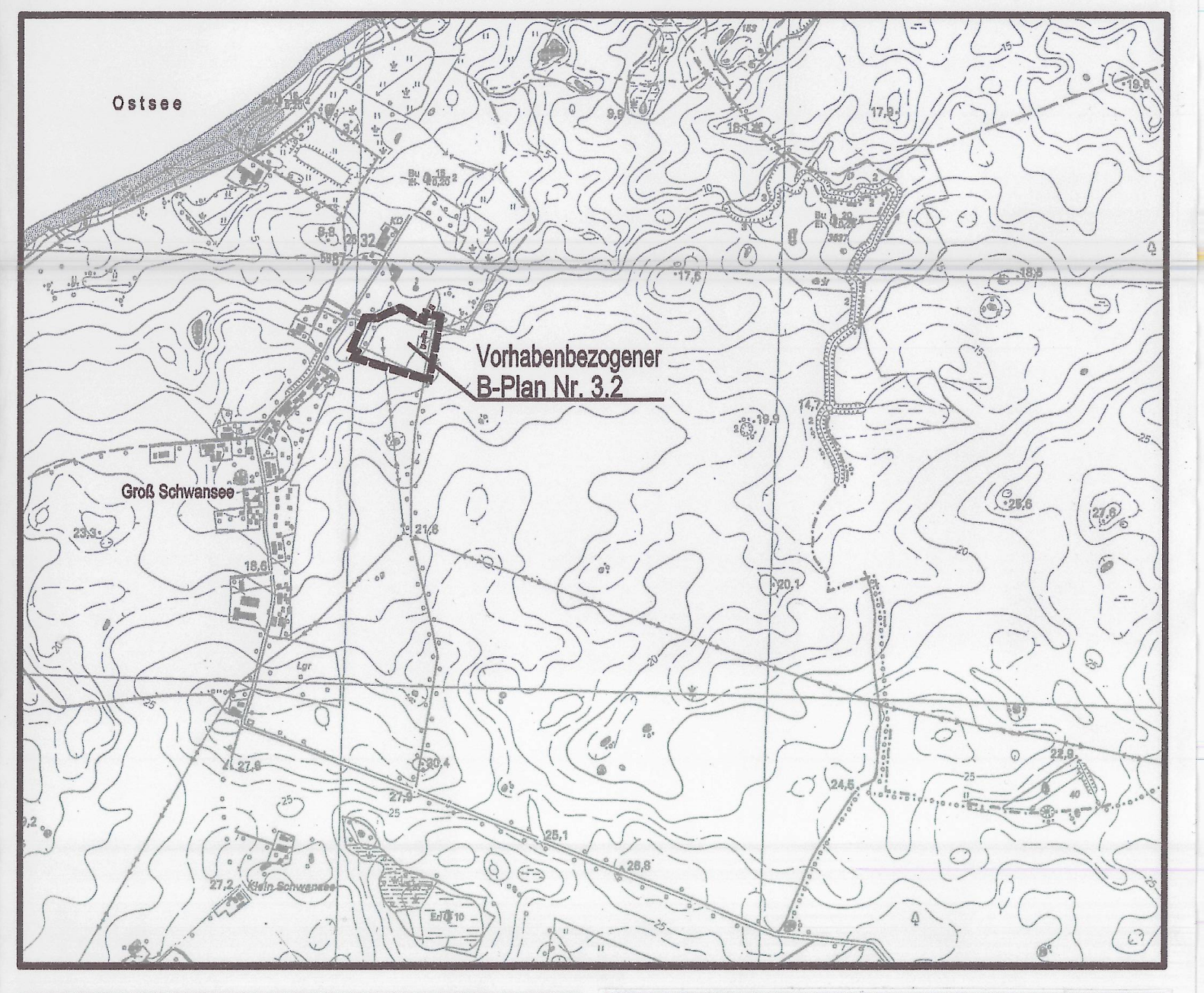
PRÄAMBEL

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2
FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK IN GROSS SCHWANSEE
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des LBauO vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 21.11.2006 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.2 für das Wohngebiet am Park in Groß Schwansee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

SATZUNG
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS WOHNGEBIET AM PARK IN GROß SCHWANSEE



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

Planungsstand: 21. November 2006
SATZUNG
Erfüllung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid vom 22.12.2006