

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Ehemalige KiTa"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablonen

WA 1	io
GRZ 0,2	TH 4,0
DN 40°-55°	FH 9,0
SD, KWD	

WA 2	io
GRZ 0,3	TH 4,0
DN 40°-55°	FH 9,0
SD, KWD	

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in m
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	Dachneigung
	Sattel- und Krüppelwalmdach

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Parkplatz, öffentlich

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

	Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
	Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche
	Park, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserfläche
--	--------------

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop § 20 NatSchAG M-V

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

3. Nachrichtliche Übernahme

Bäume, geschützt § 18 Baum - Erhalt

Bäume, Bestand

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Ehemalige KiTa“, umfassend die Flurstücke 59/8, 59/9 und 75/5 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, begrenzt im Norden und im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch öffentliche Verkehrswege sowie im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 8 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell unzulässig.
1.2 Es ist eine maximale Traufhöhe von 4,0 m zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
1.3 Für die Bestimmung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer.

2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestands-Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,3 m unzulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.
3.2 Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu errichten.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksenfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie §§ 1a und 202 BauGB)

5.1 Der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Bei Beschädigung oder Abgängigkeit ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
5.2 Die festgesetzte private Grünfläche „Park“ ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche „Park“ ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen mit einer max. Gesamtfläche von 100 m² zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Der Wurzelschutzbereich des Bestandsbaumes ist zu beachten.
5.3 Entlang der Straße der Jugend sind drei der Bestandsbäume zu erhalten oder drei standortgerechte, einheimische Laubgehölze (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) oder Obstbäume (Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine geringfügige Verschiebung der Standorte bedarfsgerecht möglich.
5.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
5.5 Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutz und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.6 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

6.1 Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde i. d. F. der 1. Änderung vom 17.10.2017 anzuwenden. Folgende Abweichungen und Ergänzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 festgesetzt:
6.2 Die Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 der Satzung zur Ortsgestaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
§ 3 Abs. 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 Straßenschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.“
§ 3 Abs. 4: „Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m betragen.“
§ 4 Abs. 6: „Der Dachstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.“
In Abweichung von § 4 Abs. 4 der Satzung zur Ortsgestaltung sind als Dachendeckungen nur nicht glänzende, einfarbige rote Ziegel zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten.
6.4 Der Dachüberstand darf eine Länge von 0,50 m zzgl. der Regenabflusssinne nicht überschreiten.
6.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
6.6 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.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.2020 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel“ am 28.03.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungs-gesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht gerechtfertigte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel“ sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. 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) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) 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) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

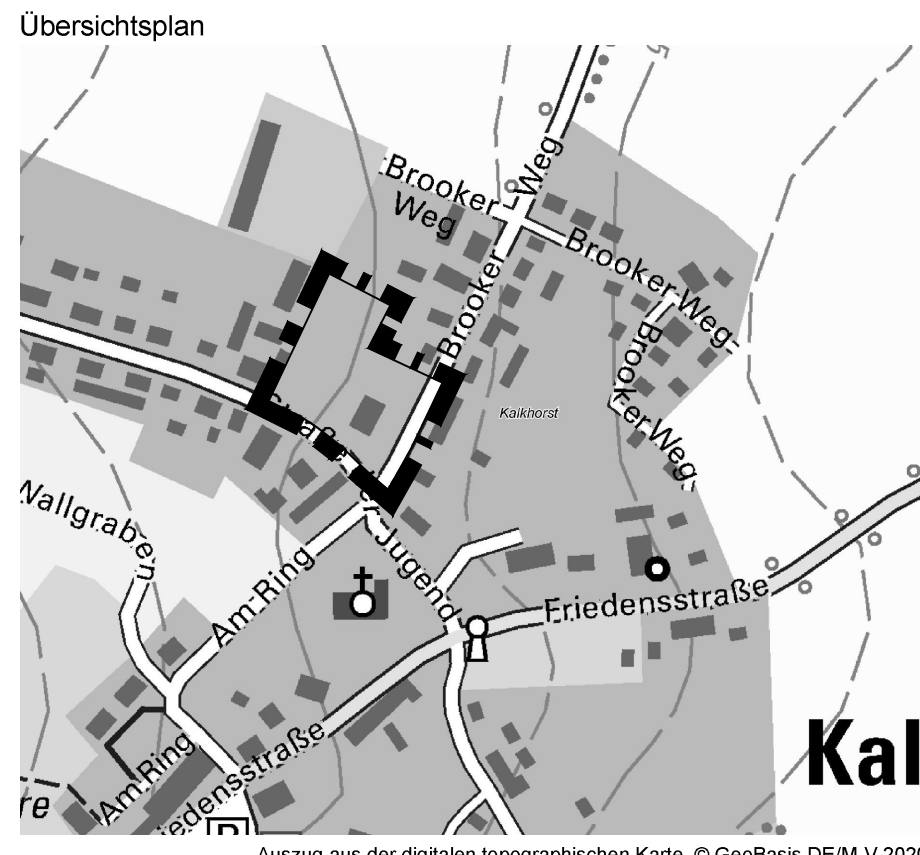
Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 27 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 durch Veröffentlichung in „Der Klützer Winkel“ 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. 27 ist am in Kraft getreten.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den
Bebauungsplan Nr. 27
„Ehemalige KiTa“

umfassend die Flurstücke 59/8, 59/9 und 75/5 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, begrenzt im Norden und im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch öffentliche Verkehrswege sowie im Westen durch Wohnbebauung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 08.09.2020



Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhausen 17b • 23946 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbf-wismar.de

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Kalkhorst, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siewek, Wismar, Stand 28.07.2020, Teilflächen-nutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen