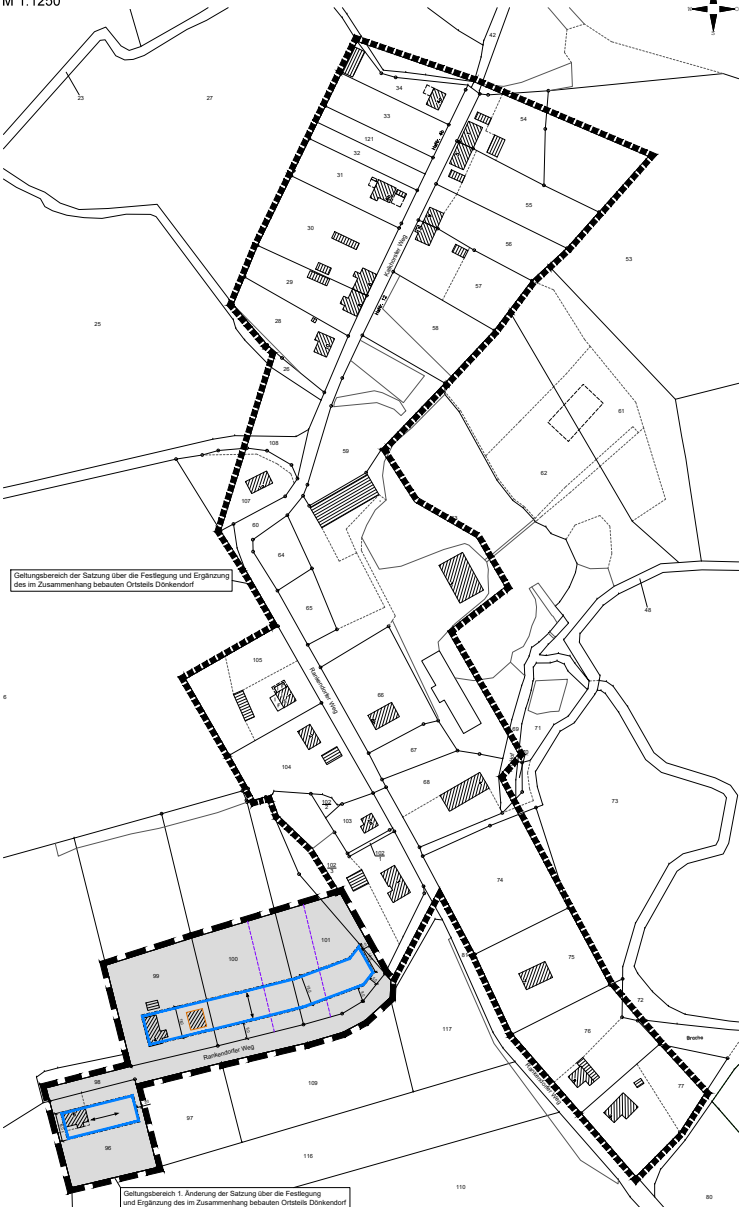
SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

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

Lageplan
M 1:1250



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Änderungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- zulässige Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen der Ursprungsplanung

- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 123/4 Flurstücksnummern
- 10.00 Bemaßung in m
- mögliche Parzellierung

Plangrundlagen:
Digitale Katasterkarte, Karte: Maßstab: 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung

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), § 86 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 ... 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 Baunutzungsverordnung 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 Ortslage 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. Danach 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 (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

3.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und auf dem Grundstück weder zu verwerten oder einer Wiederverwertung anderorts zuzuführen.

3.3 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hineingefallene 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 Verschutzung zu schützen. Baulagern 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 hohlraumreiche 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 Dacheindeckungen 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 Farbtönen 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 Stätte 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, Klimaanlagen, Wärmepumpen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Mülltonnen ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Hauptanschließung 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 Mülltonnen sind mit einer blickdichten, 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 unveränderten 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 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesboden-schutzgesetz (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 Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 BBodSchG 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 Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls 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 Tierarten (v. a. Fledermäusen) sind die Bauläßigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 7298 Ökopunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es werden Ökopunkte der Maßnahme NWM-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 Reserverung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoktoVO M-V).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu klären, ob die Hydranten eine höhere Leistung erbringen können oder ob die Errichtung einer Löschwasserzisterne erforderlich ist.

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

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTE- UND NETZE FÜR DEN NORDEN

Verfahre

(1) Aufges
Bekanr
18.05.2

Kalkho

(2) Die Ge
und Er
öffentli

Kalkho

(3) Die vor
27.09.2
Stellun

Kalkho

(4) Der Er
bebaut
29.10.2
Amtes
Anregu
den Kö
Bebau
tung" s

Kalkho

(5) Die Ge
kelt so
geprüft

Kalkho

(6) Die 1. Ä
Dönken
zur 1. Ä
Dönken

Kalkho

(7) Die Sa
bebaut
zung ü

Kalkho

(8) Der Be
bebaut
jeder F
durch V
gemac
Formva
Abs. 5
chen (§
des im

Kalkho

Übersichtsp

SA

1. Ände
des