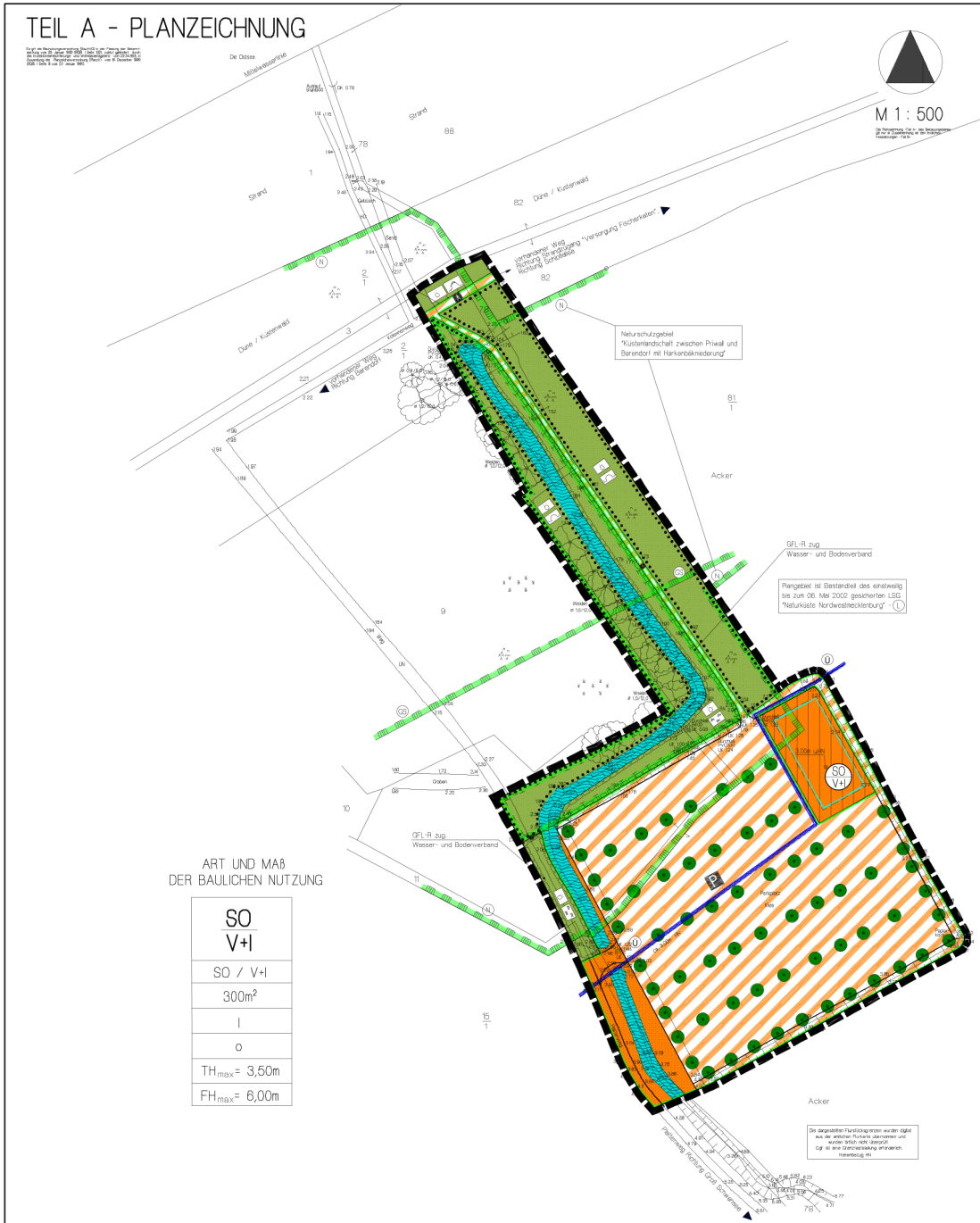
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ UND VERSORGUNG KOLONNENWEG" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO V+I
SO / V+I
300m²
I
o
TH_{max} = 3,50m
FH_{max} = 6,00m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - V+I = Versorgung und Infrastruktur	Par. 9 (1) 1 BauGB
z.B. 300m²	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: überbaubare Grundfläche	Par. 9 (2) 1 BauGB
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max} = 3,50	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 6,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u.Par. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN: Straßenverkehrsflächen	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
F	Fußgängerbereich	
	GRÜNFLÄCHEN: Grünflächen	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
ö	öffentliche Grünflächen	
	Schutzpflanzung	
	Düne	
	Sukzession	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ: Wasserflächen	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
Ü	Überschwemmungsgebiet	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet	Par. 9 (6) BauGB
N	Naturschutzgebiet	
GS	Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Böschung, Graben
- Höhenangabe

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10.1 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ AM STRAND IN GROß SCHWANSEE
"PARKPLATZ UND VERSORGUNG KOLONNENWEG"
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO sind nur Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind Ferienwohnungen und andere Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung unzulässig. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur unzulässig.

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen für Abfallbehälter außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind in diesen Fall einzugrünen und einzufrieden.

3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf nicht unter den Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bestimt sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und außenseitigem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m über Bezugspunkt betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit den aufsteigenden traufseitigen Mauerwerk. Die Höhenlage von 3,00 m über HN gilt als Bezugspunkt für alle Hochbaumaßen. Ausnahmen von dem Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn dies zur Errichtung zu einer unzulässigen Härte führen würde. Die Errichtung von Anlagen zur Energienutzung, gesetzlich nicht zu einer Verteuerung mit städtebaulichen Grundsätze der Planung führen und den Hochwasserschutz zu gewährleisten, ist der Bezugspunkt mit 3,00 m zu gewährleisten.
Ausnahmen sind nur bis Bereichen mit den für Küstenschutz zuständigen Behörden zulässig.

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

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur mit roterfarbenen Dachsteigen oder mit Reet zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 45° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Quetzuschriften sind gestattet bei Dachneigungen zulässig und angestatte Dachneigung. Dachaufbauten dürfen in der Traufzeile des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Unzulässig sind liegende Dachfenster.

2. AUSSENWÄNDE

Für die Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk zulässig. Statt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenflassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig.
Blockhausbau ist unzulässig.
Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung ist nur auf der Straßenverkehrsfläche zulässig. Eine Befestigung des Parkplatzes ist nicht zulässig. Hier ist eine wassergebundene Decke zulässig. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur als Schilder an den Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwandet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.

7. BUßGELDER

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

III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als geschlossene Gehölzpflanzung zu erhalten.

2. ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Puffer zwischen dem Parkplatz bzw. Wanderweg und dem Bruchwald.

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Düne" ist der freien Sukzession zu überlassen. Anpflanzungen sind nicht zulässig.

4.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "natürliche Sukzession" ist der freien Sukzession zu überlassen. Anpflanzungen sind nicht zulässig.
Die Nutzung und Freihaltung der Flächen durch den Wasser- und Bodenverband im Rahmen der Gewässerunterhaltung des Grabens 10/1 ist zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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 zwei 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERUCHEN DES BODENS

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

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sonderungsmaßnahmen in Pangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vorbereitungen zu benachrichtigen.
Werden die Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. SICHERHEIT DES SCHIFFSVERKEHRS

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes weder durch ihre Aufgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen, auch durch Spiegelung oder Anstrahlung, führen, deren Sichtbarkeit oder die Schiffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Nahtuelichtlampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind des Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Pangebiet befindet sich nördlich innerhalb des Küstenschutzstreifen von 200 m. Die Parkgesamtfläche und den Bondergebiet befinden sich außerhalb dieses Bereiches. Der Abstand der Bauflächen zur Mittelwasserlinie beträgt etwa 250 m. Somit liegen diese außerhalb der Bauverbotszone nach § 89 LWaG. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,00 m ü. HN zuzüglich 1,50 m Wellenzug in Sturmflutsituationen. Die Sondergebietsflächen sowie die Parkplatzfläche liegen teilweise niedriger als 3,00 m. Für diese des Parkplatzes kann eine zeitweise Überflutung hingenommen werden. Für das Gebäude wird die Höhenlage HN über 3,00 m festgelegt, um ausreichend Schutz vor Hochwasser zu gewährleisten. Gegebenenfalls ist objektbezogener Sturmflutschutz vorzusehen.

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1
FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ UND VERSORGUNG KOLONNENWEG"
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBauO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach Planumzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), bar. in GVOBl. B 1150 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 für das Gebiet "Parkplatz und Versorgung Kolonnenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

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

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob ergibt, daß die nachbarrechtliche Funktion in Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nichtabgeleitet werden.

, den .....
(Stempel) im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.1 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.

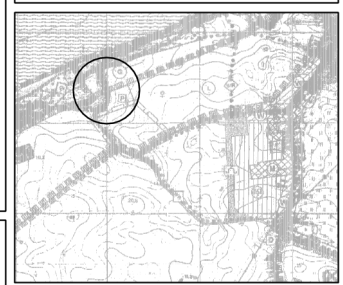
Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 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 am ..... in ..... 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung der Satzung ist am ..... erfolgt. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den .....
(Siegel) Bürgermeister



SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ UND VERSORGUNG KOLONNENWEG" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinweg 7
23626 Groß Sarau
Tel. 03881/7185-0
Fax 03881/7185-20

Planungsstand
SATZUNG