

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/15/9503</b>			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 26.05.2015 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt im Bereich der Ortslage Elmenhorst, nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße „Zur Steilküste“, über den am 02.03.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 18. Die geplante Erschließung erfolgt über eine in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, welche an die Straße „Zur Steilküste“ angebunden ist und in einer Wendeanlage endet. Die Realisierung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage ist derzeit noch nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat sich mit der genannten Erschließung beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst zu ändern. Das Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht in der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der Wohngrünstücke im Wohngebiet. Es ist beabsichtigt, die bisher vorgesehene Erschließungsstraße als Stichstraße auszubilden und auf die genannte, großzügige Wendemöglichkeit im Gebiet zu verzichten. Demnach wären Abfallbehälter durch die betroffenen Anwohner am Entsorgungstag an der Straße „Zur Steilküste“ abzustellen. Die Erreichbarkeit der sich im Gebiet befindenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlage sollen die dort angrenzenden Flächen der Allgemeinden Wohngebiete ergänzt werden. Die Baugrenzen werden entsprechend der zukünftig vorgesehenen Erschließung angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderung der Planungsziele für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst aus Sicht der Gemeinde nicht berührt.

Die Stadt Klütz als Nachbargemeinde kann Anregungen und Bedenken äußern.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Belange der Stadt Klütz sind durch die Planungen nicht berührt.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Anlagen:**

B-Plan Nr. 18

Auszug Planentwurf 1. Änderung B-Plan Nr. 18

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "ZUR STEILKÜSTE" IN ELMENHORST

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

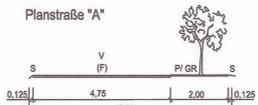
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, in Anwendung der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2+WA3
WA	WA
I	I
0,25	0,25
TH <sub>max</sub> = 3,80m	TH <sub>max</sub> = 3,80m
FH <sub>max</sub> = 9,00m	FH <sub>max</sub> = 9,00m

### EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



### LEGENDE

- V - Verkehrsruhiger Bereich
- F - Fahrbahn
- P - Parken
- S - Sicherheitsstreifen
- GR - Grün

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25	
	Zahl der Vollgeschosse	
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Fischhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE / BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Grundstückzufahrt	
	VERKEHRSLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (8) BauGB
	Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Streifenbegrenzung	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (8) BauGB
	Veränderlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch	
	Veränderlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünflächen	
	Spielplatz	
	Schutzgrün	

### ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzgebiete für Bäume

Erhaltungsbote für Bäume

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Schiffchen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Hauptausrichtung

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bezeichnung der Straße, Kreisstraße K12

Flurstücksnummer

Bemessung in Metern

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Schildeck

Kennzeichnung von Leitungen, die umverlegt werden müssen

vorhandene Höhenpunkt in Meter üNN, z.B. 50,97

## TEIL B - TEXT

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET "ZUR STEILKÜSTE" IN ELMENHORST (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

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. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überbauung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen in Doppelhäusern begrenzt.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe besteht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenebene und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schichtpunkt der Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) auf aufliegender Mauerwerk. Als Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schichtpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufliegenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Fischhöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstückgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt; wobei jeweils 300 m<sup>2</sup> auf eine Doppelhaushälfte entfallen müssen. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstückgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

7. 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 Kronenansätze über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Rangensatur.

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

#### 1. DÄCHER

Die Hauptflächen sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur in roter oder anthrazitbrauner Hartdachendeckung zu decken. Die Hauptflächen gelten für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Hausformen und sind dafür einzuhalten. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 45° vorzuschreiben. Giebel- und reflektierende Dachneigungen sind nicht zulässig (auszuschließen sind gläserne und edelungelackte Dachziegel; zulässig sind engoblierte Dachziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengruben sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht zwingend.

#### 2. AUßENWÄNDE

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verbundfassaden oder als Holzfassaden zulässig. Gestrichelte Außenwände und Außenflächen aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgelb, gelb oder rot zulässig. Der Blockhausbau ist unzulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Bausteine, wie Edelstahl, emailierte Elemente, Fliesen.

#### 3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entorgung bereitzustellen.

#### 4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großformatig verlegtem Steinpflaster oder Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

#### 5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freilehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 m<sup>2</sup>) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

#### 6. BAUKÖRPERGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.

#### 7. FESTSETZUNG ZU BÜSSGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter III. bis IV. verstößt, handelt rechtmäßig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbaO M-V und kann mit Büßgeld geahndet werden.

### III. GRÜNDORNDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

#### 1. ANPFLANZGEBOTE

1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,0 m vorzuschreiben. Folgende Gehölze und Pflanzabstände sind zu verwenden: Bäume (Hölz. Zw. 200-250 cm): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hantheide (Carpinus betulus), Fels-Eiche (Acer campestre), Schwarze Hornahorn (Schweide), Prunus serotina (Trauben-Kirsche), Wildapfel (Malus sylvestris), Silberbirch (Zw. 80-100 cm): Schilbe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Zwergföhre (Waldkiefer) (Cedrus laurifolia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix), Strauchrosen (Rosa).

#### 1.2 Einzelbäume

Die Anpflanzgebiete für Einzelbäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen. Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraums sind mittelgroße Winter-Linden in Sorten, zum Beispiel 'Tilia cordata 'Ramosa' oder 'Tilia cordata 'Grensenhain', zu verwenden. Für die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind klein- bis mittelgroße heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

#### 2. FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die mit Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

#### 3. GRÜNDORNDUNG

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als parkartige Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von teilversiegelten Wegen, die Herstellung von Spiel- und Sportgeräten sowie von Kommunikationsbereichen zulässig.

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

#### 1. VERHALTEN BEI BODENDECKUNGSFÄHIGKEITEN

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes kein Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt. 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 (Denkmalrechtsgesetz - DschG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 (vgl. § 11 Abs. 3 DschG M-V).

#### 3. VERHALTENWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Durch die untere Abfallbehörde wurde mitgeteilt, dass Entenserie über Alltallen oder alltagsverfärbliche Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Bei dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Alltallen oder alltagsverfärblichen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Alltallen oder alltagsverfärbliche Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Alltallen, Pflanzstellen u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutts oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### 4. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bei hergebrachten Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelrunden auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tätigkeitsarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverfärbliche Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuweisen.

#### 5. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Alltallen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwere, gemäß § 10 BodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsplanung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungszulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenverfärbungen nach § 2 Abs. 2 BodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorzüge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen beseitigt werden können. Bodenverfärbungen sind zu vermeiden bzw. zu mindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Menschen und die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Alltallen so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

#### 6. GEHÖLZSCHUTZ

Die DIN 18202 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist einzuhalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2010. Die öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 11.12.2010 sowie durch Aushang (Schaubesten) vom 16.11.10, bis zum 22.02.11 erfolgt.

Kalkhorst, den 22.02.11

Bürgermeister

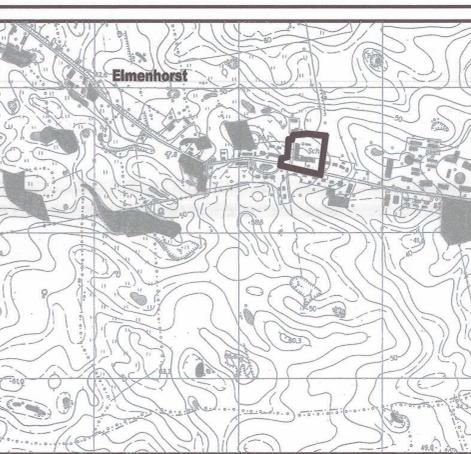
## SATZUNG

### DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "ZUR STEILKÜSTE" IN ELMENHORST IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB (VERFAHREN ZUR INNENWIRKLICHUNG) GEMÄß § 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 66 LBAUGB M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2558), sowie nach der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbaO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 378), sowie nach der Kommunalarbeitsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 295), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2005 (GVBl. M-V S. 687, 719), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 16.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Wohngebiet "Zur Steilküste" in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

## SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "ZUR STEILKÜSTE" IN ELMENHORST

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.02.2011 genehmigt.



# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## TEIL B - TEXT - siehe Anlage -



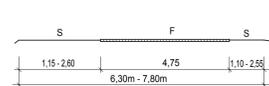
M 1 : 500

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

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit Nr. Nr.	WA1	WA2 + WA3
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,25
Bauweise		
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 3,80m	TH <sub>max</sub> 3,80m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 9,00m	FH <sub>max</sub> 9,00m

### EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL Planstraße "A"



LEGENDE  
F - Fahrbahn  
S - Sicherheitsstreifen

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und die zugehörige Begründung geteilt und zur Auslegung bestimmt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die berufenen Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2014 bis zum 22.08.2014 während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die berufenen Behörden wurden von der Auslegung benachrichtigt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur probiert erfolgt, da rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Stempel) ..... Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am ..... ausgefertigt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 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, sind durch Veröffentlichung ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 6 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,25 II	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,25 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO Par. 19 (1) BauNVO Par. 20 (1) BauNVO Par. 18 BauNVO Par. 18 BauNVO
  	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
  	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün Grundstückzufahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
 	HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen: - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
    	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche Schutzgrün Spielplatz	Par. 9 (1) 15 BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Anpflanzungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M = Müllbehälterstandortplatz	§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S = Sichtflächen)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB

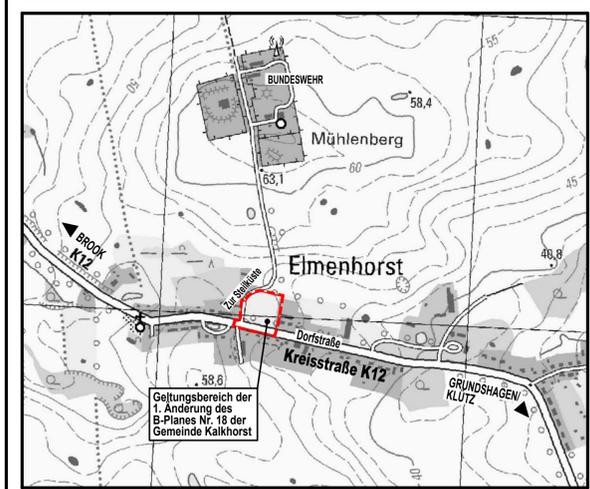
### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung / Baum
	vorhandener Höhenbolzen (z.B. 51,792m ü.H.N.)
	Höhenangaben ü NHN
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit fld. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Sichtdreieck
	künftig entfallende Darstellung, z.B. KKA
	Kennzeichnung von Leitungen, die umverlegt werden müssen
	vorhandenes Gebäude aus Luftbild

## SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST



Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Erbscheid-Str. 11 | Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-50

Planungsstand:  
**ENTWURF**