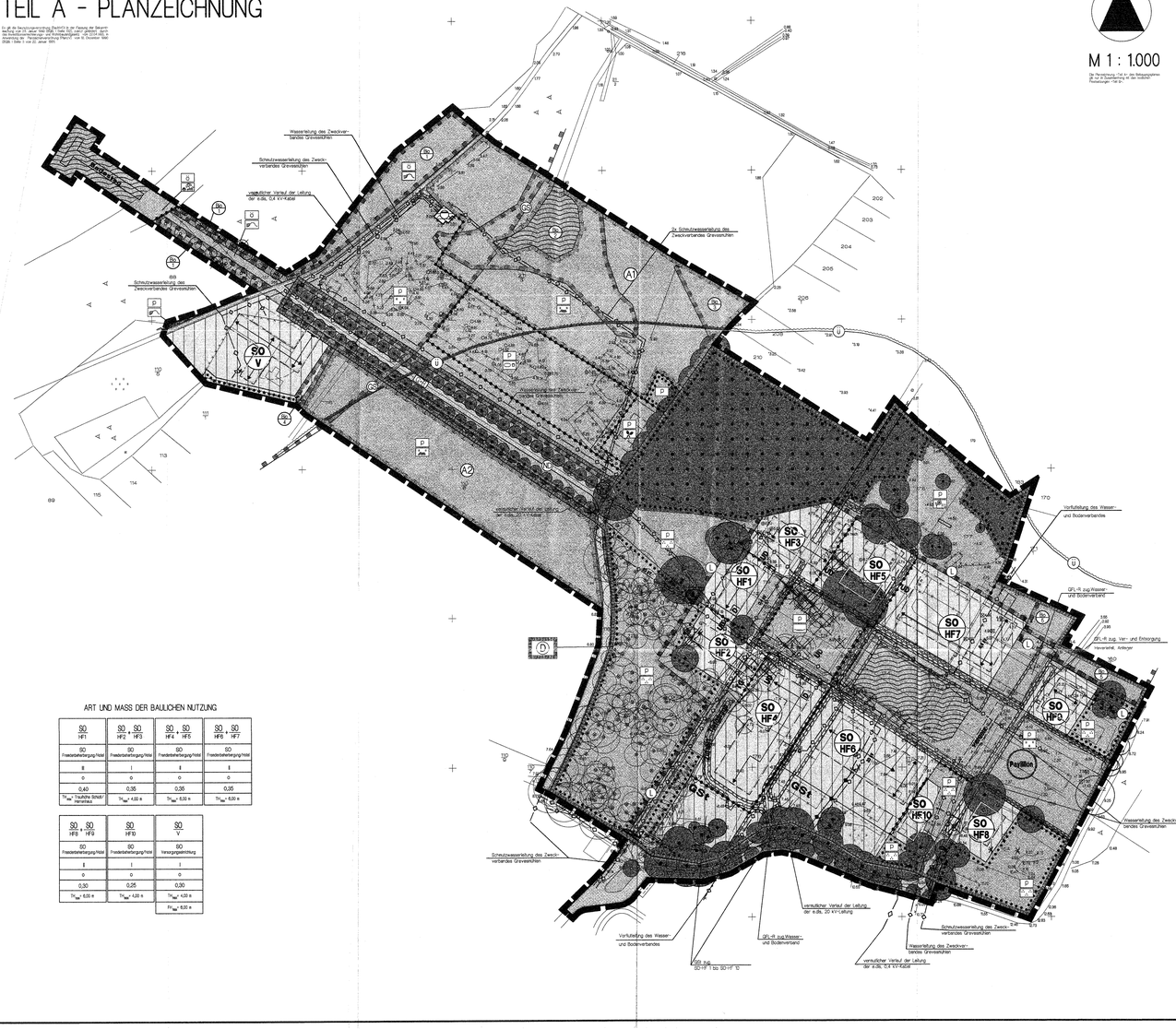
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET "SCHLOSS GROß SCHWANSEE" UND ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung der Vorschriften zum Bauplanungsrecht vom 15.12.2004 (BGBl. I S. 3316) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 2 und 22, ber. 1991)

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes ist nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) rechtsverbindlich.



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO HF1	SO HF2 / HF3	SO HF4 / HF5	SO HF6 / HF7
SO Freiraumbetriebe/Hotel	SO Freiraumbetriebe/Hotel	SO Freiraumbetriebe/Hotel	SO Freiraumbetriebe/Hotel
II	I	II	II
o	o	o	o
0,40	0,35	0,35	0,35
TH_{max} = Traufhöhe baulicher Anlagen	TH_{max} = 4,00 m	TH_{max} = 6,50 m	TH_{max} = 6,00 m

SO HF8 / HF9	SO HF10	SO V
SO Freiraumbetriebe/Hotel	SO Freiraumbetriebe/Hotel	SO Versorgungseinrichtung
II	I	I
o	o	o
0,30	0,25	0,30
TH_{max} = 6,00 m	TH_{max} = 4,00 m	TH_{max} = 4,00 m FH_{max} = 8,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB; § 9 Abs. 1 BauGB

- SONDERGEBIETE (§ 10 BauNVO) VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Sonstige Sondergebiete (§ gem. Par. 11 BauNVO) – Hotel/Freizeitbetriebe/Jugend
  - Sonstige Sondergebiete (§ gem. Par. 11 BauNVO) – Versorgungseinrichtung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG — Par. 9 (1) 1 BauGB; Par. 16 BauNVO
- GRZ 0,24 — Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4
- GFZ 0,9 — Geschossflächenzahl, GFZ z.B. 0,9
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH max=6,00m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH max=8,00m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE — Par. 9 (1) 2 BauGB; Par. 22 BauNVO
  - o — Offene Bauweise
  - a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN — Par. 9 (1) 11 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Straßenverkehrsflächen, öffentliche Straße
  - Straßenverkehrsflächen, private Straßen
  - Straßenbegrenzungslinie zum gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Geh- und Radweg
  - Bedeckig
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN — Par. 9 (1) 12, 14 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Abwasser
  - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN — Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - oberirdisch
  - unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN — Par. 9 (1) 15 BauGB
  - Grünfläche
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Grünland / Wiese
  - Feuchtwiese
  - Kräuter- und Düngegebiet
  - Sport- und Spielplatz
  - Tennisplatz
  - Brand
- WASSERFLÄCHEN — Par. 9 (1) 16 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Wasserflächen
  - Überschwemmungsgebiet
  - Regenwasser/Löschteichbecken
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD — Par. 9 (1) 18 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Flächen für Wald
- 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
  - Kennzeichnung der Maßnahmen nach laufender Nummer
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — Par. 9 (1) 25 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Par. 9 (1) 25a BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Anpflanzgebiet für Bäume
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — Par. 9 (1) 25b BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Erhaltungsgebot für Bäume
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — Par. 9 (6) BauGB
  - Gewässerschutzstreifen
  - Naturdenkmal
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Kennzeichnung geschützter Biotope nach laufender Nummer
- REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — Par. 9 (6) BauGB; Par. 172 (1) BauGB
  - Gesetzlicher Einzelobjekt die den Denkmalschutz unterliegen — Par. 9 (6) BauGB
  - Ensembleanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen — Par. 9 (6) BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
  - GEM — Gemeinschaftsstellplätze zug. Baugebiete
  - Tiefgarage
  - TR — unterirdischer Durchgang
  - 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 – (§) – Sichtdreieck — Par. 9 (1) 10 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Maßen der Nutzung, Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Par. 1 (4) BauNVO; Par. 16 (5) BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr 1 der Gemeinde Kalkhorst — Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Vorfluteitung des Wasser- und Bodenverbandes
- Benennung in Metern
- Sichtdreiecke
- Hauptfirstrichtung
- Bezeichnung des SO-Gebietes Hotel / Freizeitbetriebe/Jugend mit laufender Nr.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS SCHLOß IN GROß SCHWANSEE

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

1.1 In den Sonstigen Sondergebieten für die Freizeitbetriebe/Jugend / Hotel SO HF 1 bis SO HF 10 sind neben den Beherbergungsstätten (des Hotels oder Ferienwohnungen), ausgenommen von der Beherbergungsnutzung sind jedoch die Gebiete SO HF 3 und SO HF 5, alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen und als untergeordnete Nebenanlagen und technische Anlagen, die der Versorgung der Gebiete mit Strom, Gas, Wärme und Wasser, der Bewucher, natur- und erholungsbezogenen, Bildungs- und kulturzwecke, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Wohnungen für das leitende und das betreuende Personal (Service, Aufsicht- und Bereitschaftspersonal), innerhalb der Sondergebiete SO HF 2 und SO HF 3 sind nur Infrastrukturelle Nutzungen und Versorgungs- bzw. Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung der Bevölkerung, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Nebenbetriebe für Sportanlagen, innerhalb der Gebiete sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zulässig. Die Beherbergungsbetriebe sind innerhalb der Gebiete SO HF 1 bis SO HF 10, für die Hotel und die Ferienwohnungen und neben SO HF 2 und SO HF 3 sowie SO HF 5 und SO HF 6 und SO HF 7 und SO HF 8, die nur Infrastrukturellen Nutzungen dienen, innerhalb der Gebiete sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen.

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO V ist die Errichtung von Versorgungseinrichtungen zur Versorgung der Hotelgäste und Strandbesucher zulässig. Es sind Dienstleistungen für die Bewirtschaftung des Strandes vorgesehen. In den Gebäuden ist auch die Unterbringung von Wassersportgeräten zulässig.

1.3 Als Verbindung zwischen den Gebieten SO HF 1, SO HF 2, SO HF 3, SO HF 4, SO HF 5, SO HF 6, SO HF 7, SO HF 8, SO HF 9 und SO HF 10 sind unterirdische Gänge zwischen SO HF 1, SO HF 2, SO HF 3, SO HF 4, SO HF 5 und SO HF 7 und Verbindungswege oberirdisch zulässig, auch außerhalb von Baugrenzen. Vor Errichtung der oberirdischen Verbindungswege ist ihr Zusammenhang mit den betroffenen Denkmalen das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde herzustellen.
Eine weitere Verbindung zwischen den Gebieten SO HF 4 und SO HF 7 ist nur unterirdisch zulässig.

1.4 An der Ostsee ist in Verlängerung der Schlosseschse nur die Errichtung eines Schwimmsteges zulässig. Die Nutzung des Steges dient ausschließlich den Badegästen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angaben in der Nutzungsschablone bestimmt.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit der abweichenden Bauweise festgesetzten Gebieten gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der Westseite des Schlosses ist die Baukanten des denkmalgeschützten Gebäudes hinaus die Errichtung einer Terrasse zulässig. Die Baukante des Schlosses darf in den Grenzen des Bestandes um maximal 1/3 der Gebäudelänge und 1/3 der Gebäudetiefe nicht überschreiten. Anspielen eine Anbauten an den Schloss, die auf die ausnahmsweise zulässige Errichtung eines Durchgangs zu den SO HF 1 und SO HF 2 – Gebäuden, unzulässig.

5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Sondergebieten (außer SO HF 5 maximal 0,50 m über der Bezugspunkt liegen. In allen diesen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter der Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere gelände-höhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückteiles in unbeeinträchtigen Zustand. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der außenseitenden Wandoberfläche und der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Dachhaut. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und außenstehenden Mauerwerk. Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Schlosse in SO HF 1 – Gebäude und der ehemalige Pferdestall in SO HF 4 – Gebäut, die den Anforderungen der Denkmalschutzbehörde unterlegen.

6. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise sind einzelne Nebenanlagen, die der Förderung der touristischen Einrichtung dienen, Infrastrukturrichtungen, als Gestaltungselemente innerhalb der Baugebiete und der Parkanlage zulässig. Zu diesen Einrichtungen zählen Elemente der Kleinkunst, Gartenplastiken oder untergeordnete bauliche Anlagen in den Theaengärten. Die Anforderungen der Forstbehörde unter V.10 sind zu beachten.

7. STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und/oder innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

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

1. DACHER

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude (ausgenommen davon sind in den Gebieten SO HF 1 und SO HF 4 die Denkmale) mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern zu errichten.

2. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Federnaugauben oder Satteldachgauben mit einem Giebel bzw. mit abgewinkelten Dach nur in einer Reihe zulässig.

3. AUSSENWÄNDE

Für die Errichtung der Außenwände ist die Verwendung von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien unzulässig.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 80 Nr. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBINDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatschG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1 Bei Rückgen Neuanpflanzungen außerhalb der SO-Flächen in den Park- und sonstigen Grünanlagen sind mit Ausnahme des Innenbereiches vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden :
Bäume 1. Ordnung,
- Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata), Rot- Buche (Fagus sylvatica), Ulme (Ulmus glabra)- resistente Züchtungen,

Bäume 2. Ordnung,
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

1.2 Bei der Pflanzung von punktuellen und linearen Gestaltungsstrukturen, wie Einzelbäume, Baumgruppen oder -reihen, sind vorzugsweise Laubgehölze der Arten Winter-Linde (Tilia cordata), Gemeine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) und Rote Rosskastanie (Aesculus x carnea) zu verwenden. Der Pflanzabstand soll sich an dem vorhandenen Grossbaumbestand, soweit benachbart, orientieren.

1.3 Bei Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Terrassiertz ist zusätzlich zu Befestigungs- bzw. Sicherungsbauten eine Einfriedung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die Hecke kann auch zur Schnittfreiche erzogen werden. Der Abstand zur Terrassenkante der, gemessen ab Oberkante Terrasse, 0,00 m höhe nicht überschreiten.

1.4 In die als Gemeinschaftsanlagen für PKW gekennzeichneten Flächen soll für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum innerhalb der SO/GSI-Flächen gepflanzt werden.

1.5 Die Vorfahrte des Schlosses wird als Reservoirfläche angelegt. Zwischen den Schlossgebäude SO HF 1 und den Wasserbecken (Gutshofsee) sind keine Gehölze vorzusehen.

1.6 Zwischen Sondergebieten SO HF 5, SO HF 7 und den nördlich anschließenden Park werden "Feriengärten", sogenannte Theaengärten, angelegt, innerhalb der Feriengärten sind kleinere Einbauten, wie Lauben, Pergolen oder Pavillons möglich. Die sogenannten Feriengärten sind auch innerhalb der Sondergebiete und außerhalb von Baugrenzen zulässig.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Baumreihen, Bewuchsgruppen und Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder mindestens standortgerecht und heimisch zu ersetzen.
Bei Verlust von freistehenden Gehölzen können freiständische Jungpflanzen nachgepflanzt werden. Bei der Arten-Sorten-Auswahl ist auf die Wüchsigeschaften und deren Auswirkungen in Parkbild aus gartengestalterischer Sicht zu achten.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten, privaten Grünflächen sind in ihren Charakter zu erhalten und dauerhaft parkartig zu pflegen. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Bewirtung der Wasserflächen innerhalb der privaten Parkanlagen ist zulässig.

3.2 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Spielflächen ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig. Die landschaftliche Situation darf nicht durch Gebäude und andere bauliche Anlagen beeinträchtigt werden.
Eine gliedernde Durchgrünung ist vorzunehmen.

4. WASSERFLÄCHEN

4.1 Das Wasserbecken (Gutshofsee) wird auf der Grundlage des mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Parkgestaltungskonzept hergestellt.

4.2 Der vorrichte Graben zum Wasserbecken kann bereichsweise gestreckt und als leicht mäandrierender Bachlauf über die Gelände geführt werden. Der Abfluss in Richtung Nord-Nordost kann in ein neu anzulegendes tauchfähiches und flach auszubildendes Stillgewässer erfolgen. Der Aufstau (Stauwehr) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 1 der Gemeinde Kalkhorst "Schloss Groß Schwansee".

5. FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

5.1 Die Terrassplätze sind innerhalb der für Befestigung vorgesehenen Flächen auszuführen. Die Randbereiche sind als Schotterrasen zu bepflanzen.

5.2 Fußläufige Verbindungen und Parkwege außerhalb der Hofanlage sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, innerhalb der Hofanlage sind Oberflächenbefestigungen, vorzugsweise mit kleinteiligen Material (Pflasterbeläge), vorzusehen.

5.3 Die Gemeinschaftsstellplätze sind in einem Schotterrasen-Deckbelag auszubilden.

5.4 Der Strandzugang nördlich des einzeiligen Kolonnenweges sowie der Strandabschnitt vor der Schwimmsegelanlage sind unverändert in natürlichen Zustand zu erhalten.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Feuchtwiese und Frischwiese zu entwickeln. Es ist eines das vorhandenen Kleingewässers ist der Schilfgürtel zu erhalten. In den dürren Bereichen ist das Schilf durch geeignete Pflegemaßnahmen zurückzudrängen. Je nach dem Zustand der Flächen ist eine Kalkgabe aus Mahd (nur sehr feuchte Bereiche) und Beweidung (hoher geregene Flächen) erdgleich.

6.2 Die geschützten Biotope gemäß § 20 LNatG M-V sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Flächen von geschützten Biotopen, die Bestandteil von Maßnahmeflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind, sind gemäß den Bewirtungsvorgaben nach 6.6.1 zu pflegen. Die geschützten Biotope sind nachfolgend aufgeführt und in der Planzeichnung gekennzeichnet

Bio 1 : Küstendünengebüsche und Küstendünengehölze
Bio 2 : Naturnaher Greyel, Schilfröricht,
Schilf-Landröricht (In Ausgleichsfläche A 1),
Nasswiese auf/grüner Moor- und Sumpfstandorte
(In Ausgleichsfläche A 1)
Bio 3 : Naturnahe Gewässer (In Ausgleichsfläche A 1)
Bio 4 : Strauchhecke
Bio 5 : Schilfröricht

6.3 Bei den Baumaßnahmen wird auf die besonders Einhaltung der DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Der Hinweis wird ist Inhalte auf den Verzicht von Schutzeinbauten zu den vorhandenen Gehölzbeständen sowie aufgrund möglicher längerfristiger Grundwasserabsenkungen für die geplante Terrgarage und die unterirdischen Durchgänge in den Sondergebieten HF 1 bis HF 5 erforderlich.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

7.1 Die Realisierung der festgesetzten und gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind den Vorhaben der Gutshofanlage zugeordnet und proportional den Baufortschritt und nach Errichtung zu realisieren.

7.2 Die Ersatzmaßnahmen für die Wiederanwendung bestehen sich auf den Bereich des Parks Schloss Groß Schwansee. Es handelt sich um die Flurstücke 1/1, 1/2 und 1/3 in der Flur 1 der Flächengröße von 3,5 ha wird in der Gemeinung Terrewitzerhagen, Flur 1, Flurstücke 1/1, 2, 1/2 und 62, realisiert. Die Ersatzaufforstung erfolgt bei standortgerechten Baumarten und den in Mecklenburg-Vorpommern geltenden Pflanzverbänden anschließend kultursichernd. Zeuzbau und der Für Mecklenburg-Vorpommern geforderten Pflanzwinterkerkurht. Die Besetzung oder Bepflanzung von den Ersatzstandort vorhandenen Gebüschbeständen ist unzulässig.

V. 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 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2000 (GVOBl. S. 323) und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG M-V) (§ 47) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zur Entnahme 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 BZI 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. Verzögerungen der Bauarbeiten werden 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. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Die gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen in Plangebiet durchführen zu können ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Kataloghinschutz für Ausgraben zu nachrichten Details und entsprechenden Verantwortung zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet ist, ist gegenüber der Örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienstelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. MEERESSCHWIMMBAD

Für die Errichtung der Meeresthema ist im Bereich der Ostseeküste eine Pumpe zur Meerwasserentnahme vorgesehen. Eine Festsetzung und Einbeziehung innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Abstand von 300 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Die Auskiesgenehmigung ist die Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes SO V.

7. HOCHWASSERSCHUTZ

Innerhalb des Sondergebietes SO V, in den der Bemessungshochwasserstand von 3,00 m über HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

8. BAUDENKMALE

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit von Hinweisen auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Insbesondere sind die Belange des § 6 zur Erhaltungspflicht und des § 7 zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Genehmigungsvorbehalt, zu beachten.

9. HINWEISE ZU LEITUNGEN

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Leitungen vorhanden. Die Umverlegung von Leitungen ist grundsätzlich möglich, jedoch sind die Kosten hierfür von dem Verursachers und in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und/oder Entsorger ist zu verlegen.

10. WALDSCHUTZABSTANDSANERKENNTNISERSTELLUNG

Die Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG aus Gründen des Denkmalschutzes besteht sich auf die Baugebiete
- Baugebiete SO HF 1 und 2
- Baugebiete SO HF 9 und 7
- Theaengärten

Der verbleibende Waldabstand ist von baulichen Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfreier, freizuhalten.

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET "SCHLOSS GROß SCHWANSEE"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), durch Art. 3 Investitionserleichterungsgesetz – Wohnbaulandgesetz (ww. 22.04.1993 BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung "Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), ber. in GVBl. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Schloss Groß Schwansee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von 29.09.1993 bis 29.07.1993 erfolgt.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

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

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

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

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.1999/ 16.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11. September 2000 bis zum 11. Oktober 2000 während der Dienststunden, nach Par. 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 28.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob- erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortkarte in Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nichtgeltend werden.

, den ..... (Siegel) in Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.05.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 07.06.2001 von der Gemeindevertretung, mit Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.06.2001 gebilligt.

Kalkhorst, den 28.09.2001 ..... , Bürgermeister

10. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), ist nach § 6 Nr. 2 Kg von § 1 AvcVO vom ..... , ... Az.: ..... der Ministerium für Arbeit und Bau angezeigt worden. Dieser hat die Verfügung / Erlaß vom ..... erklärt, daß
- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht werden, oder,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben wurden können,
- wenn die Nebenbestimmungen erfüllt werden.

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

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Kalkhorst, den ..... (Si