

SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

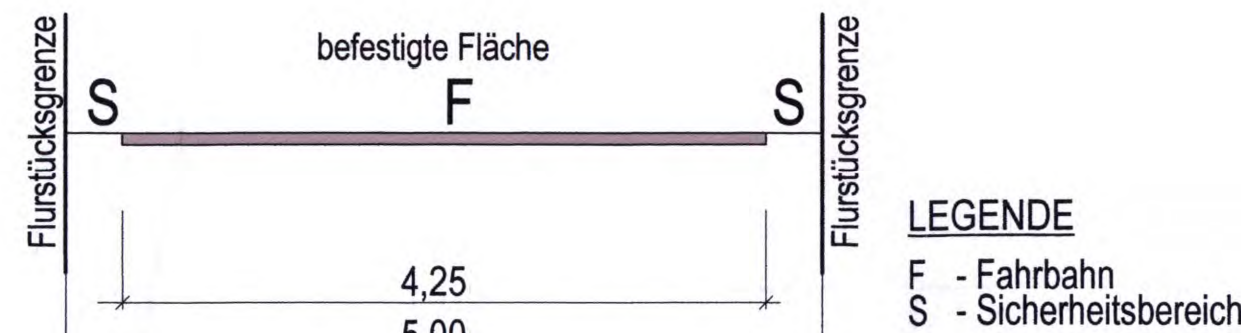
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baurechtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1446). Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1595).

M 1 : 1.000

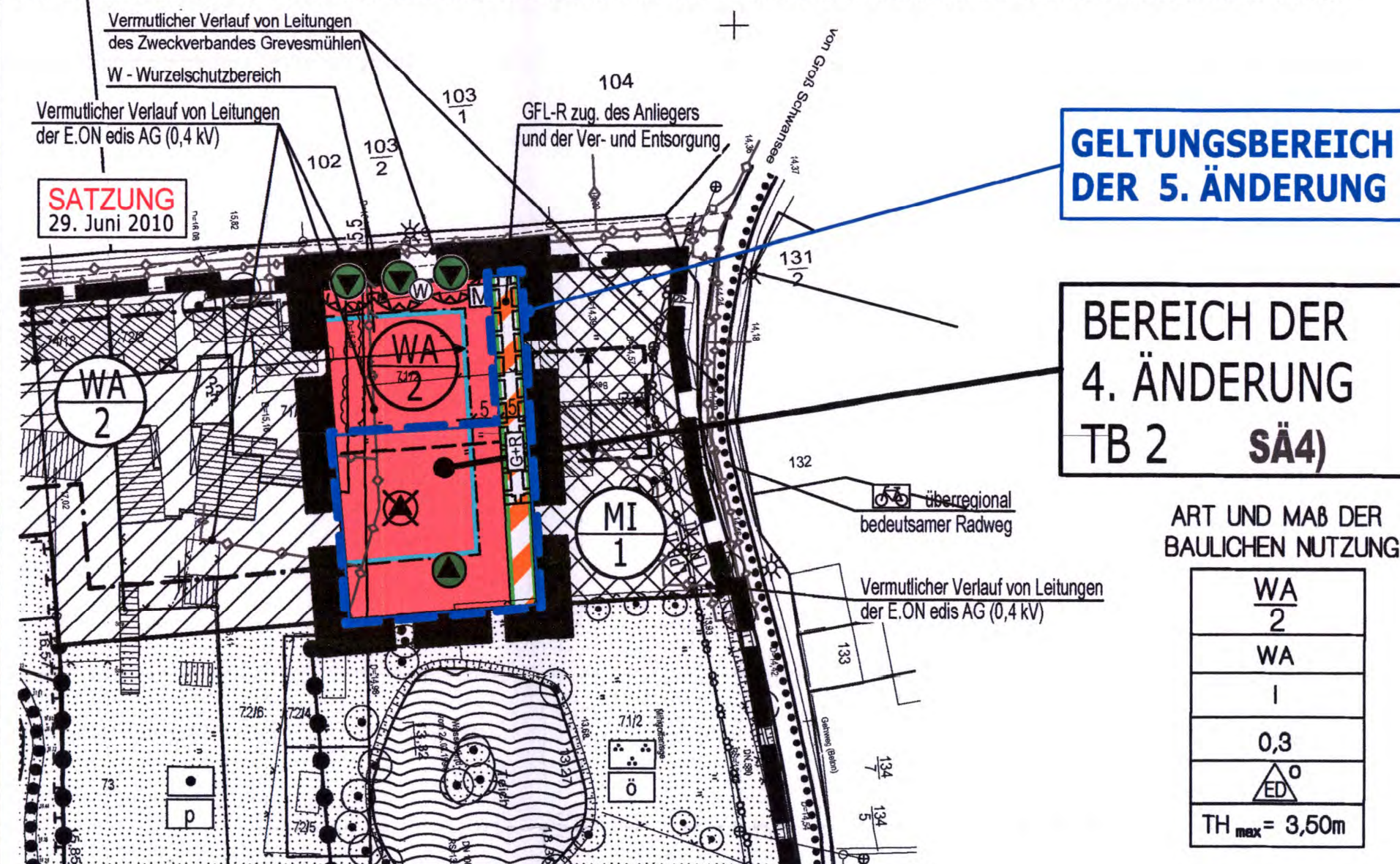
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

FLÄCHEN MIT GFL-R



LEGENDE
F - Fahrbahn
S - Sicherheitsbereich

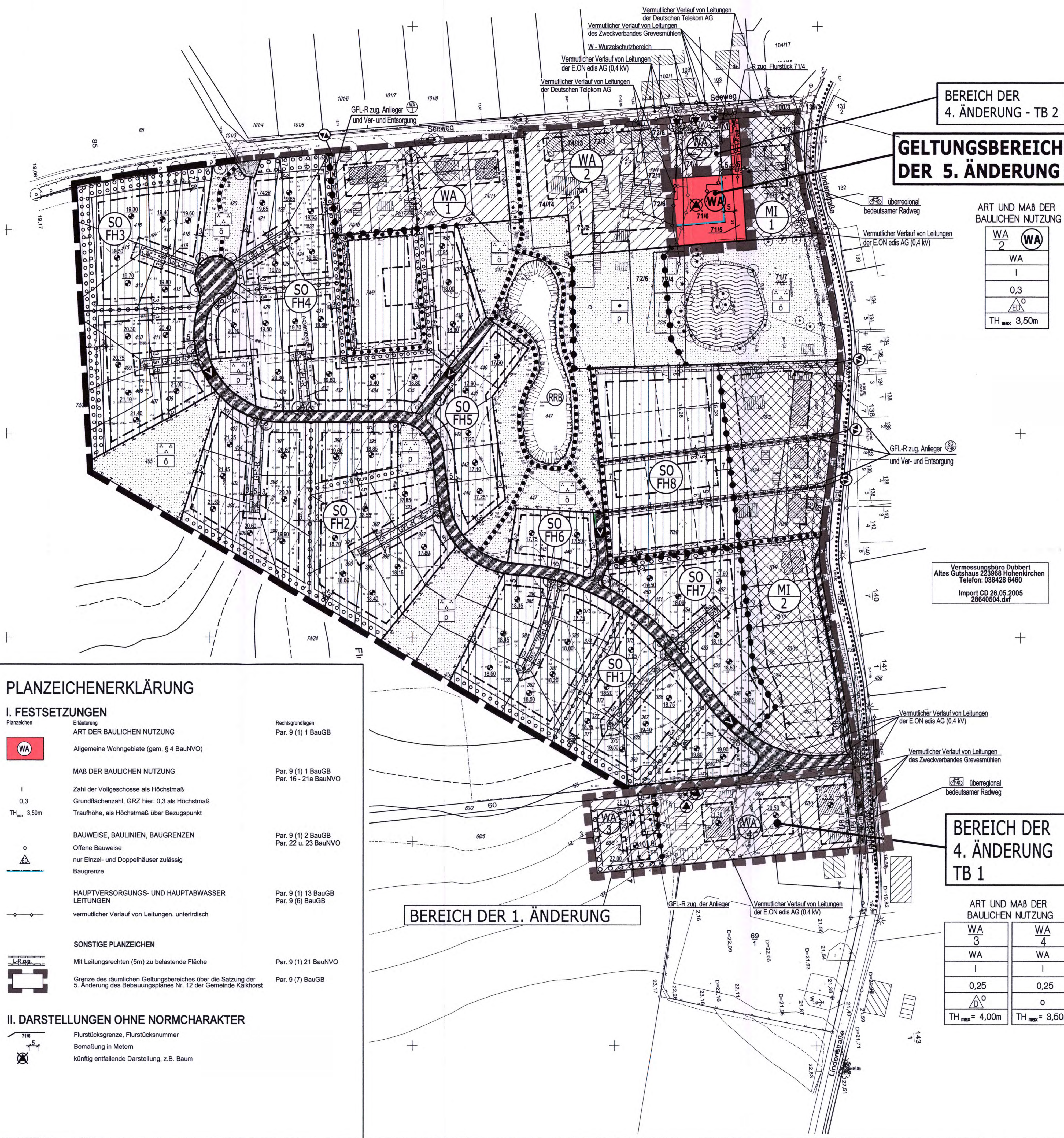
AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12



GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

BEREICH DER 4. ÄNDERUNG TB 2 S4)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 2
WA
I
0,3
TH _{max} = 3,50m



BEREICH DER 4. ÄNDERUNG - TB 2

GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 2
WA
I
0,3
TH _{max} = 3,50m

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- PARAGRAPHE**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Par. 9 (1) 1 BauGB
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 16-21a BauVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
Par. 9 (1) 2 BauGB
Par. 22 u. 23 BauVO
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN**
Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Mit Leitungsrechten (5m) zu belastende Fläche
Par. 9 (1) 21 BauVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst
Par. 9 (7) BauGB
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
Bemessung in Metern
Künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

TEIL B - TEXT

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

- ### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (I 4 BAUVVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- #### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauVO)
- Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.
- #### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmeweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Baulinien, wie Erker oder betonte Eingangsrisale gemäß § 23 Abs. 3 BauVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.
- #### 4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die konstruktive Dachhöhe darf in den WA- Gebieten maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
- Als Bezugspunkt in den WA- Gebieten für die Höhenlage wird die Oberfläche der nächstgelegenen Erschließungsfläche bestimmt.
- Die Dachhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Robbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittlinie bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhaut.
- #### 5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauVO)
- ##### 5A) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind Garagen, oberirdische Stellplätze und Stellplätze können in den WA- Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- #### 6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Diese Flächen werden zugunsten des Anliegers und zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
- ### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)
- #### 1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG
- ##### 1.1
- Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1:3,1 nicht unterschreiten.
- ##### 1.2
- Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der Seite der abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudesbreite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den angrenzenden Gebäuden einhalten.
- ##### 1.3
- Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausbreite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.
- ##### 1.4
- Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.
- ##### 1.5
- Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.
- #### 2. DÄCHER
- ##### 2.1
- Die Dächer sind mit rot-, rotbraun oder anthrazitfarbener Hartendeckung oder mit Roh- (Rett) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulassung von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- ##### 2.2
- Im gesamten Planbereich sind - abgesehen von Pavillonbauten auf polygonalem Grundriss im Bereich der privaten Grünflächen - nur symmetrische Sattel- und Krüppelschindeldächer zulässig.
- ##### 2.3
- In den WA- und in den MI- Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.
- ##### 2.4
- Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei freistehend angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garageneingang abzuschießen, bei giebelständigen angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzuziehen.
- ##### 2.5
- Bei Windfängen, Erken und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.
- ##### 2.6
- Der Dachoberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.
- ##### 2.7
- Dachschneitten zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.
- ##### 2.8
- Dachgauben sind in Form von Schiepgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Zu den Orngängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- ##### 2.9
- Liegende Dachfenster sind nur auf der der Straße bzw. der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudesseite zulässig.
- ##### 2.10
- Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- ##### 2.11
- Die Fritte von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schiepgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptdaches liegen.
- ##### 2.12
- Die Dachdeckung von Gauben und Zwerggiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.
- ##### 2.13
- Frontalgiebel und Zwerggiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudesseite ist nur ein Zwerggiebel zulässig.
- #### 3. AUßENWÄNDE
- ##### 3.1
- Zur Gestaltung der Außenwände sind rot bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzschwamm mit Mauerwerksaufsatz oder gestrichelte Wandflächen zulässig. Geber Ziegel darf in Kombination mit roten Ziegeln verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verputzen.
- ##### 3.2
- Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- ##### 3.3
- Gestrichelte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.
- ##### 3.4
- Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.
- ##### 3.5
- Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Fasermaterial, Kunststoff und Blech.
- ##### 3.6
- Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- ##### 3.7
- Auflagerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glasstrukturen verwendet werden.
- ##### 3.8
- Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzschwammbauweise errichtet werden.
- #### 4. FASSADENÖFFNUNGEN
- ##### 4.1
- Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen alleseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.
- ##### 4.2
- Fenster sind als behängte Rechteckformate oder quadratisch vorzuziehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Platten deutlich in bestehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 qm sind durch Platten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur solche konstruktive Sprossen zulässig.
- ##### 4.3
- Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn die aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).
- ##### 4.4
- Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückgegraben. Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.
- ##### 4.5
- Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.
- ##### 4.6
- Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farblich beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Elbzierungen und Metall-Effekte sind nicht gestattet.
- ##### 4.7
- Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau oder dunkelbraun zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.
- #### 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- ##### 5.1
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freilebende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Ferienausgangsbereich von der Lindenstraße zulässig.
- ##### 5.2
- Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bis zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugrenzenden Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.
- ##### 5.3
- Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Wege auf den Grundstücken sind kleineinseitige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Plattenpflaster zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung blumenloser befestigter Flächen.
- ##### 5.4
- Innere der Sondergebiete ist als Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb der Sondergebiete bzw. innerhalb des Bebauungsplangesbietes zulässigen Müllbehälterabstellplätze sind gärtnerisch einzubinden.
- ##### 5.5
- BUDELVORRICHTUNG
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2015. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.10.2015 erfolgt.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2016 die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2016 bis zum 16.08.2016 während der Dienstzeiten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß eingebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kenne und nicht kennen möchte und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit im Amtsblatt am 29.10.2015 öffentlich bekanntgemacht werden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 6 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung (VGO) zu stellen. Wenn ein Einwendungen, gegen die vom Amtsblatt im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 14.10.2016 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtserhebliche Flurstücke im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regener Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Tragfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 am 27.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 27.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2016 gebilligt.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

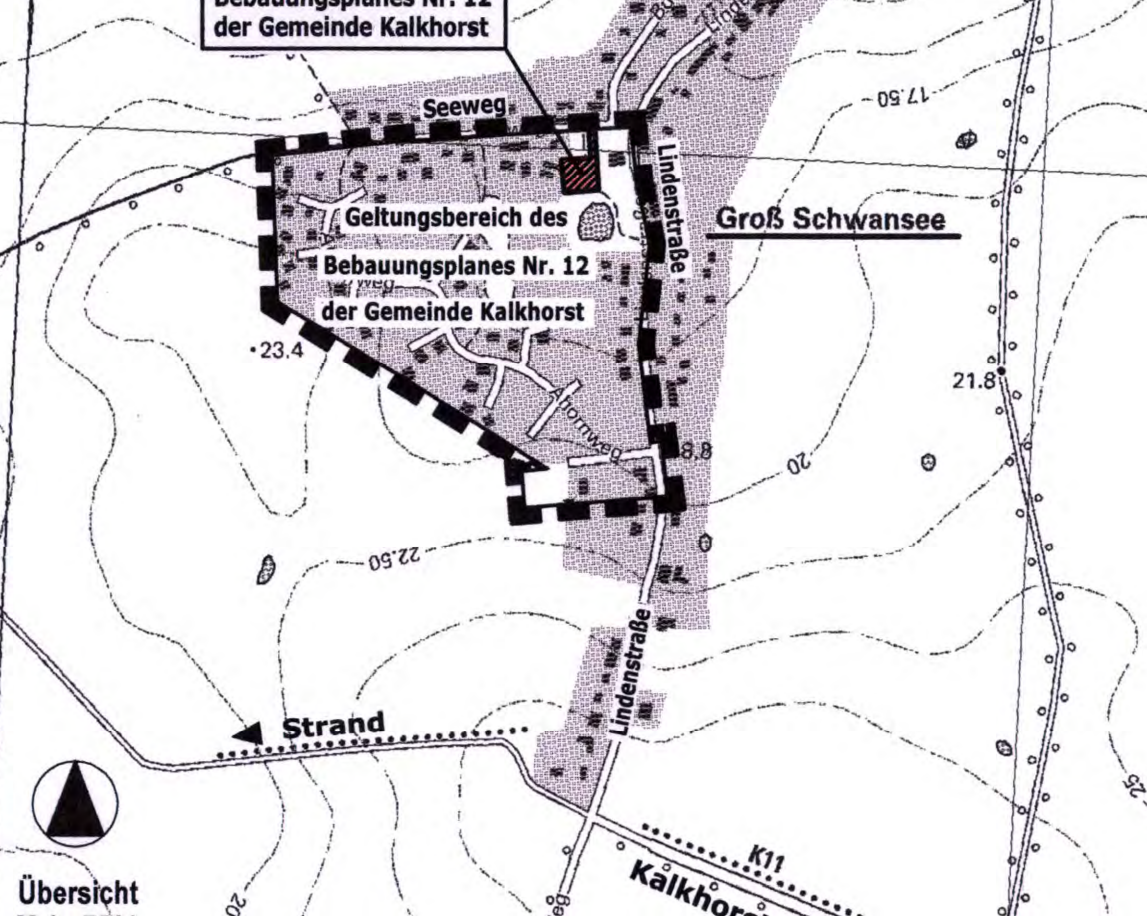
8. Der Beschluss der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.10.2015 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Verzögerungen von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erbschaften von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Kommunalverfassung für die Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist hingewiesen worden.

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit der Bekanntmachung am 29.10.2016 in Kraft getreten.

Kalkhorst, den 28.11.2016 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Ruhlf-Bruchschel-Str. 1
23698 Grevenshagen
Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-90

Planungsstand: 27. Oktober 2016

SATZUNG