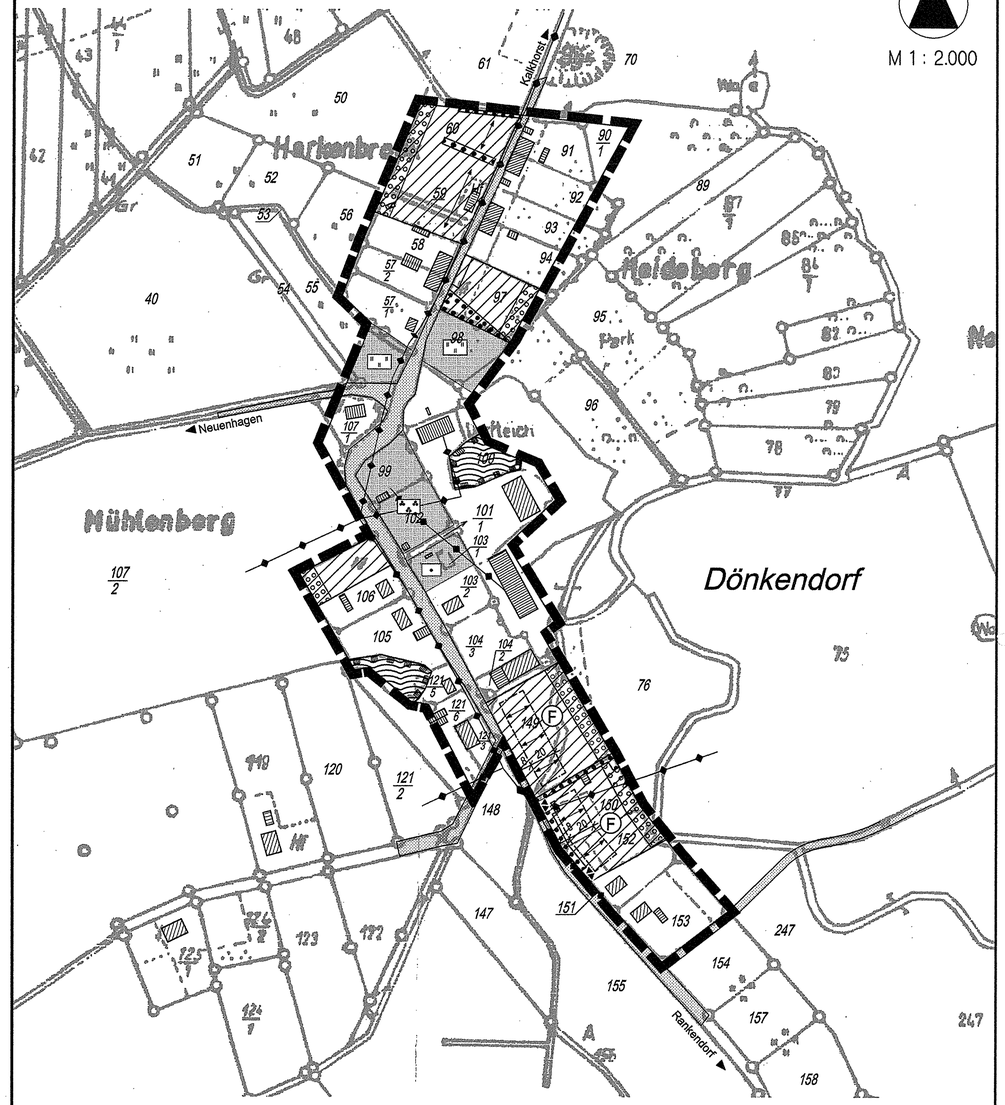
PLANZEICHNUNG - TEIL A

M 1 : 2.000



TEXT - TEIL B

S A T Z U N G
der Gemeinde Kalkhorst
über die Festlegung und Ergänzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dönkendorf

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung von 27. August 1997 (BGBL. I. S. 2141), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung für den Ortsteil Dönkendorf erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dönkendorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Innerhalb des Satzungsgebietes vorhandene Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortlypisch zu ersetzen.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich "F"

(1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen der Teilfläche "F" sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Die konstruktive Sockelhöhe, hier gleichzusetzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens, darf über den anstehenden Gelände 0,30 m nicht überschreiten.

(2) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Firsthöhe von 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(3) Die Errichtung von Hauptgebäuden und die Ausübung von Hauptnutzungen ist nur innerhalb der von Baugrenzen umgebenen überbaubaren Flächen zulässig.

(4) Die Gebäude müssen giebelständig zur Straße ausgerichtet werden.

(5) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.

§ 4
Naturschutzrechtlicher Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

(1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke sind auf diesen selbst zu erbringen. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf den einbezogenen Grundstücken eine Heckenpflanzung über die gesamte Länge der hinteren Grundstücksgrenze, mindestens 5-reihig und mindestens in einer Breite von 11,00 m anzupflanzen. Die Heckenpflanzung ist mit heimischen standortgerechten Arten und in standortgerechten und artenspezifischen Pflanzabeständen vorzunehmen. Für Heckenpflanzungen sind Pflanzabstände von 1,20 m und Reihenabstände von 1,00 m vorzusehen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils auf dem vom Eingriff betroffenen Grundstück und durch den Verursacher auszuführen.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen - Die geplanten Anpflanzungen der mindestens 11 m breiten Hecken - bestehend aus 5 m breiter Anpflanzfläche und jeweils 3 m breiter Saumfläche - aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der jeweiligen Baufälligkeiten zu beginnen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

(2) Bodendenkmalpflege - Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens vier Wochen vorher, schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(3) Altlasten - Hinweise auf Kontaminationen des Bodens sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg gegenwärtig nicht bekannt, jedoch sind sie auch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

(4) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, wie e.dis, ZVG, Telekom, ... Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

(5) Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser - Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen nur bedingt eine Versickerung des Niederschlagswassers. Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind Möglichkeiten für Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen. Ebenso sind Möglichkeiten zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers auf neu zu bebauenden Grundstücken zu schaffen, um die vorhandene Vorflut nicht zu beeinträchtigen.

(6) Katastrophenschutz - Nach Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes sind für das Satzungsgebiet keine Kampfmittelfunde bekannt.

(7) Die Inhalte der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung sind einzuhalten.

§ 6
Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Festsetzungen unter § 3 Text Teil B getroffen werden
- Baugrenze
- Festsetzung der Firstrichtung für Hauptgebäude
- Grünflächen
- Parkanlage
- Wiese
- Gartenland
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Straßenverkehrsfläche, Begrenzungen der Straßen- und Wegeflächen
- Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
- Gebäude mit Wohnungen
- Nebengebäude
- Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen, Erhaltungsgebot für schmale Hecken
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. September 2002
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von ..... bis ..... / Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 20.11./21.11.02 erfolgt.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am 07.November 2002 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

3. Den Bürgern wurde durch Auslegung des Entwurfes der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 06.12.2002 bis zum 08.02.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom ..... bis zum ..... durch Aushang/ durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 30.01./31.01.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05. Juni 2003 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

5. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf - bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B - wurde am 05. Juni 2003 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

6. Die Teilgenehmigung dieser Satzung wurde durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 27.9.2005 erteilt.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

7. Für die zunächst nicht genehmigten Bereiche der Satzung hat die Gemeinde die Versagungsgründe ausgeräumt. Ursprünglich zum LSG Lendersdwald gehörige Flächen wurde aus dem LSG herausgelöst. Für den Bereich der Flächen "F" der nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 einbezogenen Flächen wurde rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

8. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf - bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B - wurde am 25.01.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Kalkhorst, den 27.6.2005 ..... Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung, incl. der ursprünglich versagten Teilbereiche der Satzung, wurde durch den Landrat des Landkreises NWM mit Schreiben vom ..... erteilt; war aufgrund der Änderung der Anzeigeverordnung nicht erforderlich.
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss Gemeindevertretung vom ..... erfüllt.
Die Auflagenerfüllung wurden mit Schreiben vom ..... Az: ..... des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigt.
Kalkhorst, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

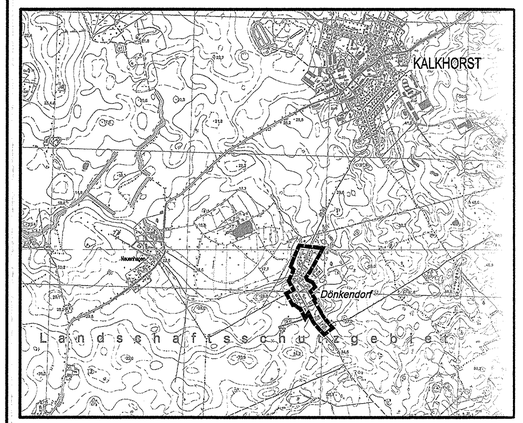
11. Die Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wird hiermit ausgefertigt.
Kalkhorst, den 27.6.2005 (Siegel) ..... Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, wo der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 22.6.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 22.6.05 in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 24.6.2005 (Siegel) ..... Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS DÖNKENDORF

GEMEINDE KALKHORST



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. Januar 2005

SATZUNG

LK NWM /Gemeinde Kalkhorst - Ortsteil Dönkendorf / Stand 25.01.2005 - SATZ