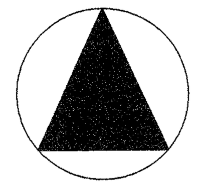
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET "VERSORGUNG FISCHERKATEN" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

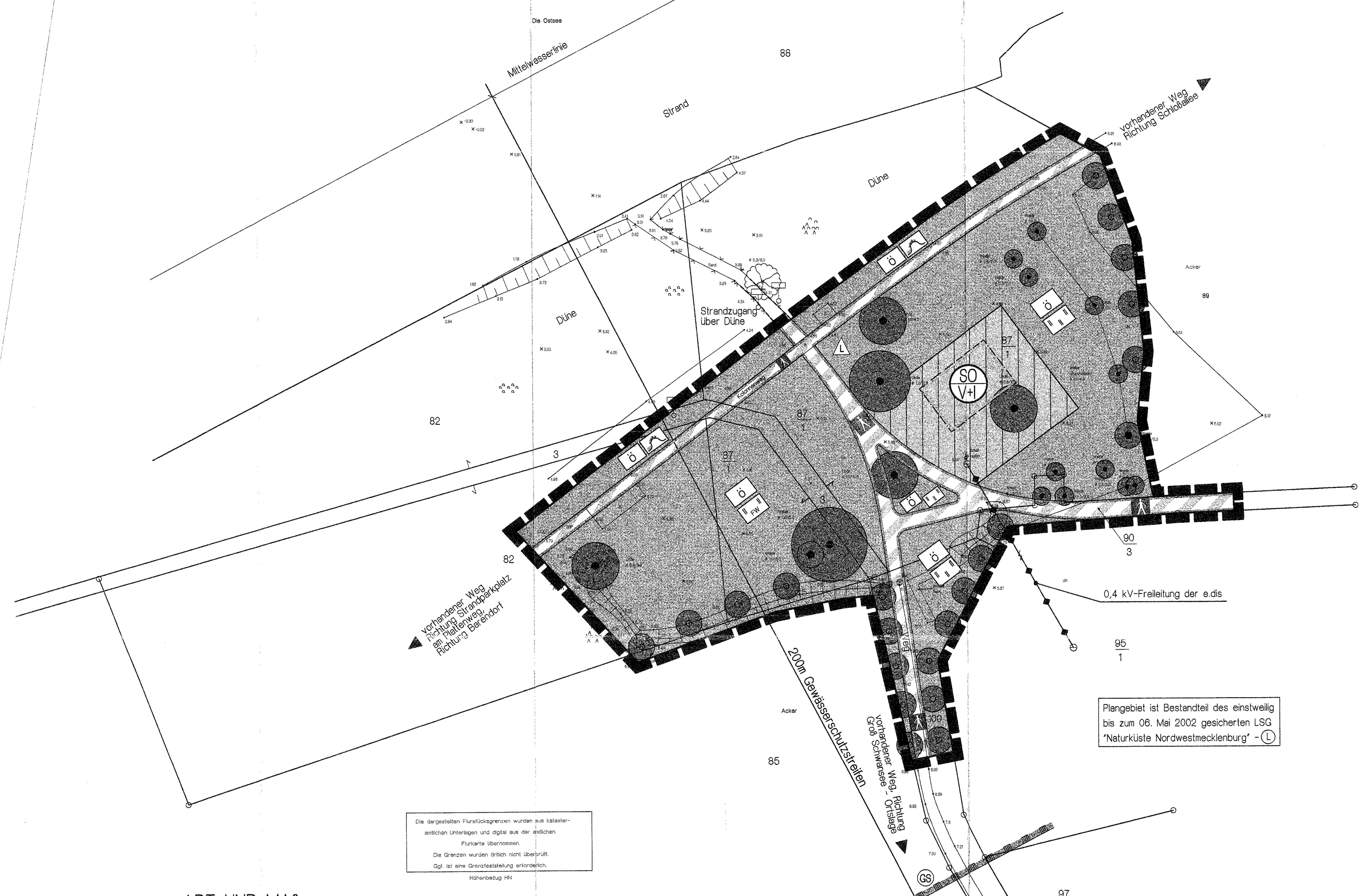
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



M 1 : 500

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



Plangebiet ist Bestandteil des einstweilig bis zum 06. Mai 2002 gesicherten LSG "Naturküste Nordwestmecklenburg" - (L)

Die dargestellten Flurstücksgrenzen wurden aus katasteramtlichen Unterlagen und digital aus der amtlichen Flurkarte übernommen.
Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft.
Ggf. ist eine Grenzfeststellung erforderlich.
Höhenbezug HN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO / V+I
SO / V+I
160m²
I
o
TH_{max}= 3,50m
FH_{max}= 6,00m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
SO V+I	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - V+I - Versorgung und Infrastruktur	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
160m²	maximal überbaubare Grundfläche	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max}= 3,50	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}= 6,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u.Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
	Wiese	
FW	Festwiese	
	Düne	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
(L)	Landschaftsschutzgebiet	
(GS)	Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10.2 der Gemiende Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
87	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Wall, Aufschüttung
5,37	Höhenangabe
	Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10.2 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DAS GEBIET PARKPLATZ AM STRAND IN GROß SCHWANSEE
"VERSORGUNG FISCHERKATEN"
(§ 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 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 diesem Fall einzugrünen und einzufrieden.

3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m über Bezugspunkt betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.
Die Höhenlage von 5,50 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

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 symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur mit rotfarbenen Dachziegeln oder mit Reet zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 45° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel). Dachaufbauten dürfen ¼ der Trauflänge 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. Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Der Blockhausstil 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 dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung ist nur auf dem Kolonnenweg zulässig. Eine Befestigung der sonstigen Wanderwege ist nicht zulässig. Hier ist eine wassergebundene Decke herzustellen. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Befestigungen auf den Freiflächen außerhalb der dargestellten Baugrenze sind unzulässig. Die wassergebundene Herstellung von Freiflächen mit wasserdurchlässigem Unterbau ist zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet 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. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

Auf den festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume, STU 16 - 18, zu pflanzen. Folgende Bäume sind wahlweise zu verwenden: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

2. FESTGESETZTE WIESENFLÄCHEN

Festgesetzte Wiesenflächen und als Festwiese festgesetzte Flächen sind als Wiese zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG DÜNE

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Düne sind der freien Sukzession zu überlassen. Anpflanzungen sind unzulässig.

4. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Zum Ausgleich der Eingriffe, die innerhalb des Plangebietes bilanziert wurden, und die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden 82 Einzelbäume als standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm an geeigneten Stellen im Gebiet der Gemeinde Kalkhorst gepflanzt. Die Maßnahme wird den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

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 vier 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. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei 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. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

6. GEHÖLZSCHUTZ

Sie DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist einzuhalten.

7. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Generalplan Küste sieht für das Gebiet keine Maßnahmen vor, da keine Gefährdung von im Zusammenhang bebauten Gebiet gegeben ist. Die geplanten baulichen Anlagen liegen höher als 5,00m. Das Bemessungshochwasser in diesem Küstenabschnitt beträgt 3,00m. Objektbezogener Sturmflutschutz ist aufgrund der Höhenlage nicht erforderlich. Sofern sich bisher noch nicht absehbare Anforderungen zum Objektschutz ergeben, müssten diese in jedem Fall vom Eigentümer bzw. Betreiber der Anlage ausgeführt werden.

8. WALDSCHUTZBESTIMMUNGEN

Voraussetzungen für die Realisierung der Baumaßnahmen im Sondergebiet ist die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes zur gehölzbestandenen Düne.

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.2
FÜR DAS GEBIET "VERSORGUNG FISCHERKATEN"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i n der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach Baunutzungsverordnung (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, ber. in GVOBl. S. 612) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 11.10.01 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.2, für das Gebiet "Versorgung Fischerkaten", 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 14.09.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Aushang vom .... bis~~ .... erfolgt. Veröffentlichung in OZ am 29.09.00
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.10.2000 durchgeführt worden.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2001 bis zum 04.05.2001 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. Veröffentlichung in OZ am 24/25.3.2001
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im 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 11.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (Siegel) .... , Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 10.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.2 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.10.2001 gebilligt.
Kalkhorst, den 28.5.2003 (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 5.2.2004 ~~Az.~~ durch Genehmigungsfiktion ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
Kalkhorst, den 22.4.2004 (Siegel) .... , Bürgermeister

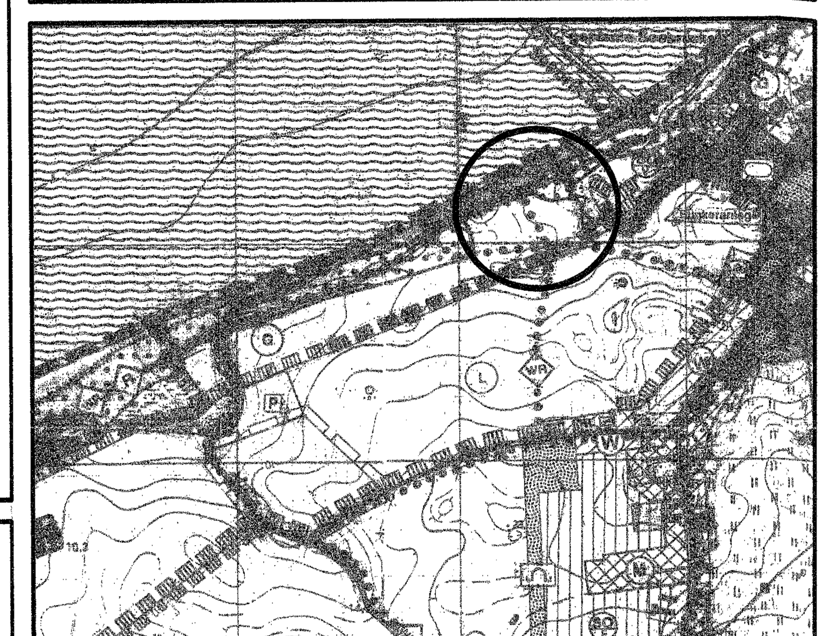
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden ~~Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... bestätigt.~~
Kalkhorst, den .... (Siegel) ....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

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Kalkhorst, den 22.4.2004 (Siegel) .... , Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 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 29.04.2004 in 02.; 06.05.2004 im LN 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 Satzung ist am 07.05.04 in Kraft getreten.
Kalkhorst, den 07.05.2004 (Siegel) .... , Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET "VERSORGUNG FISCHERKATEN" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Planungsbüro Mahnel
Lenger Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 11.10.2001
2. Ausf. SATZUNG

LK NWM / Gemeinde Kalkhorst / B 10.2/ Stand: SATZUNG