

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST über den Bebauungsplan Nr. 28 "Erweiterung Ortslage Elmenhorst"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, KWD Sattel- und Krüppelwaldach

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Aufenthaltsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

HZ Wärmeversorgung (Heizzentrale)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat

Abstandsgrün

Gemeinschaftsgarten

Hecke

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Versickerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

gesetzlich geschützte Bäume

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Bemaßung in m

Baum, künftig fortfallend (§ 18 BNatSchG M-V)

bauliche Anlagen, künftig fortfallend

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe +1,50 m)

Zugehörigkeitsknoten

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Telekommunikationsleitungen, unterirdisch

Stromleitungen, unterirdisch

Trinkwasserleitung, unterirdisch

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Bauarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Fund) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Begung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Alltasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtafegerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei bekannten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Baumschutz

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und sonst innerhalb des Zeitraumes 20.01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchG MV gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Eine Fällung vor nach § 18 NatSchG MV geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der UNB.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stamminnen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befehlen bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Abteuerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v. a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollten Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatternetzen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern. Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Artengruppe Fledermäuse, in dem Zeitraum 30.10. bis 10.03. durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudesabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefunden Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Bodenschutz

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen (Lauben) sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14.227 m² KFA wird durch den Ankauf von Ökoprokten aus den Ökotoeken NVM-033 „Moornwald Lenorenwald bei Klütz“ (6.095 Ökoprokte) und NVM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ (8.132 Ökoprokte) behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökotokebesitzern.

Die Gemeinde Kalkhorst hat gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde mit dem Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenmitragers zur verbindlichen Reservierung der Ökotoomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkotoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökotooverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkotoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökotoke die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökotoke). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökoprokte vom dem jeweiligen Ökotoke vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkotoVO M-V).

Sonstige Hinweise

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen: Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wiemar, Stand 09.12.2022; Teilflächennotzungen der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) sowie § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 10.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“, begrenzt im Norden durch Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Zur Steilküste“, im Süden durch die „Dorfstraße“ sowie im Westen durch Gartenland und landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

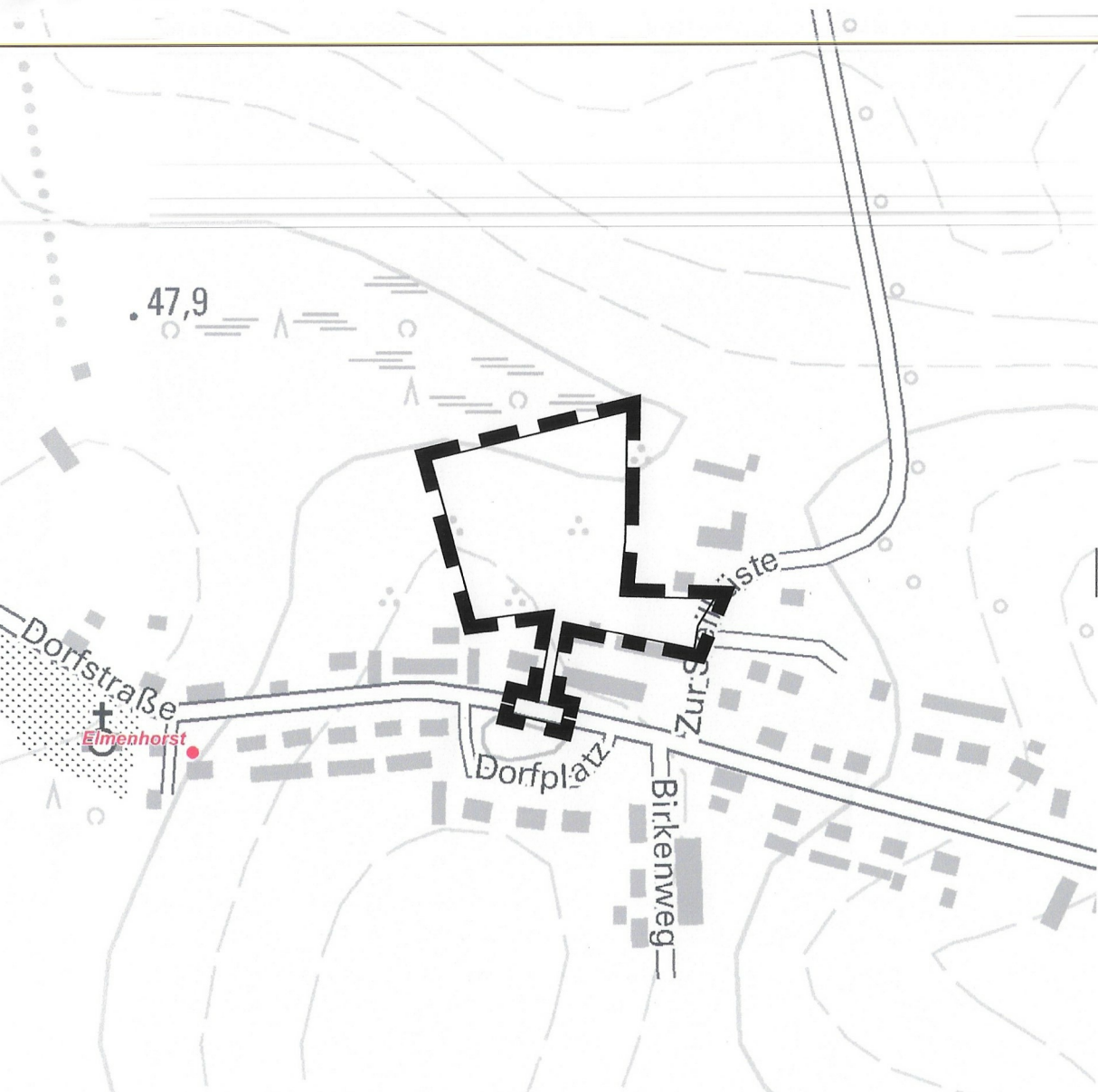
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 4, 13a und 16 bis 19 BauNVO)
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.
 - Für das Baugebiet wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt (s. Pkt. 1.4) festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem aufstehenden Mauerwerk (oberer Bezugspunkt).
 - Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt).
 - Für die festgesetzte Sockelhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
 - Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die hergestellte Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) des Gebäudes.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeflucht, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes als die zugehörige Erschließungsstraße befindet.
 - Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken als überdeckte oder nicht überdeckte Pkw-Stellplätze herzustellen. Carports werden als Pkw-Stellplätze definiert. Zulässig ist auch der Anbau einer weiteren Nebenanlage (z.B. Schuppen) an den Carport.
 - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
 - Das in dem Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf der nördlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ innerhalb der Versicherungsmulde zurückzuhalten und gedrosselt (1,2 l/s/ha) in das nördlich des Plangebietes gelegene Gewässer abzulassen.
 - Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Versorgungsfäche „Wärmeversorgung (Heizzentrale)“ erfolgt über die Herstellung von Anschlüssen in der Straße „Zur Steilküste“.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind Versiegelungen, bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sowie die Anlage einer Versickerungsmulde (s. Pkt. 4.1) sind zulässig. Die Fläche ist als Landschaftsraas mit einer einreihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.
 - Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist als Landschaftsraas anzulegen und zu erhalten. Fußwegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Das Anpflanzen von Einzelbäumen erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der Hinweise zur Eingriffsföhlung (2016) Mecklenburg-Vorpommern.
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
 - Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkunft
 - Innerhalb der Wohnbaugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von 3 mal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreiecksanbindungen zu sichern.
 - Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist als einreihige Hecke mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Gebäuden als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zulässig. Für Dachendeckungen der Hauptgebäude sind nicht glänzende naturrote, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Die Ausbildung eines Grunddaches ist ebenso zulässig.
 - Die Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind als begrünzte Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 2° und 10° auszubilden.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachdachartig sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.
 - Bei der Gestaltung der Außenwände in dem Baugebiet ist die Verwendung von Verblendmauerwerk in den Farbtönen des roten, orangefarbenen und gelben Farbspektrums gemäß der Tabelle zur Fassadengestaltung der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsfestlegungssatzung in den Orten der Gemeinde (26.09.2017) zulässig. Die Verwendung von geputzten Flächen ist mit Rot-, Orange-, Gelb-, Weiß- und Grautönen gemäß der Tabelle der Ortsfestlegungssatzung zulässig. Die Verwendung von Holz ist naturbelassen oder in den Farben gemäß der Tabelle der Ortsfestlegungssatzung zulässig. Ebenso zulässig ist die Herstellung von Holzfachwerk. Sogenannte Blockbauhäuser sind unzulässig. Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer geschlossenen oder begrüneten Umkleung, mit Rankgittern oder Holzläden zu versehen.
 - In dem festgesetzten Baugebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig und sie dürfen ausschließlich in Richtung Boden abstrahlen.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ am 13.08.2022 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsstudie aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung beschlossen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.01.2025 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 28.01.2025 bis zum 07.03.2025 auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorbracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.01.2025 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 11.07.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob-erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde am 10.06.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde gebilligt.
- Die am 10.06.2025 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplanes und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Klützer Winkel, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 15.07.2025 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erhebung von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den Bebauungsplan Nr. 28 „Erweiterung Ortslage Elmenhorst“

gelegen im Ort Elmenhorst, an der Ortsdurchfahrt, umfasst die Flurstücke 34/9, 35/7, 45/17 (teilw.), 45/19, 45/24, 45/25 (teilw.), 45/26 (teilw.), 45/27, 46/12, 47/14, 47/15, und 58/9 der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst

SATZUNGSBESCHLUSS

10.06.2025

PLANUNGSBÜRO HUFMANN STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN Dipl. Ing. Martin Hufmann Alter Holzfläzen 8 • 23946 Wiemar Tel. 03941 470640-0 • info@gh-wiemar.de