

# Satzung der Gemeinde Altkalen über die

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ziegelei"

### Teil A - Planzeichnung

### PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 2 "Ziegelei" (verkleinerter Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 (rote Linie und Grenze Plangeltungsbereich in Grau)

Plangrundlage: digitale Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Rostock vom 02.03.2023, Lage-/Höhensystem: ETRS 89 Z 33, DHHN2016

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Planfestsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

**Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- ▼** Einfahrt

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- ▭** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- ↔** Firstrichtung der Hauptdächer, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- 59/2** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 5.0** Bemaßung in Metern
- vorhandenes Gebäude

**Nutzungsschablone**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Art der Nutzung  | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Bauweise               |

### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 0,40 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt der Erschließungsstraße liegen. Der Drempeel darf maximal 0,30 m hoch sein.

1.4 Im Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

2.1 Im Plangeltungsbereich ist 1 - 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine Gewöhnliche Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Es ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe offen zu halten.

2.2 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Folgende Gehölzarten sind zulässig:

- Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Weißer Hartriegeel (Cornus alba), Roter Hartriegeel (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Hundrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Pflanzqualität sind leichte Sträucher und leichte Heister (für Bäume) zu verwenden. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls 1 m.

2.3 Für die zu pflanzenden Gehölze hat eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung zu erfolgen.

2.4 Alle anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

#### 3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

3.1 Für Dächer der Hauptgebäude ist nur zulässig:

- Satteldach, Krüppelwalmdach
- Dachneigung von 38° - 45°
- Dachziegel oder Betondachsteine in roten und braunen Farbtönen
- Reetdachendeckung

3.2 Für die Fassaden der Gebäude sind nur Fachwerk mit Klinkerauflagerung, Klinker, Putz und Holz zulässig.

3.3 Für Nebenanlagen ist nur zulässig:

- Notwendige Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
- Gasbehälter sind hinter der rückwärtigen Bauflucht anzuordnen.

#### 3.4 Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt 1,20 m. Zulässig sind nur Hecken oder Holzzäune.

### Hinweise

#### Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

#### Tierartenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen (vgl. Gliederungspunkt 9 der Begründung zum B-Plan):

#### VM1: Bauzeitenregelung - Brutvögel und Fledermäuse

Um die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einzuhalten, ist es erforderlich, dass die Abrissarbeiten für das Gebäude und Rodungsarbeiten der Fichten im Plangebiet außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Nutzung durch Fledermäuse stattfinden. Es ergibt sich ein Abriss- und Rodungszeitraum in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Gleichzeitig wird damit vermieden, dass potenzielle Fledermäuse in dem Gebäude beeinträchtigt werden. Ein Abweichen von diesem Baufenster ist bei Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

#### VM2: Baugrubensicherung Amphibien

Sollten in den Monaten März bis Oktober offene Baugruben auf dem Gelände vorhanden sein, sind diese regelmäßig auf Amphibien abzusuchen und diese in sichere Seitenräume umzusetzen.

#### CEF-Maßnahme

Um für die Fledermäuse nach dem Gebäudeabriss wieder potenzielle Übertagungsquartiere und Wochenstuben bereitzustellen, wird an den benachbarten Gebäuden oder in verbleibenden Bäumen ein Spaltkasten für Pipistrellus-Arten installiert. Die Installation erfolgt vor Abriss des Gebäudes. Die Installation erfolgt nach folgenden Gesichtspunkten: nach Süden oder Osten exponiert, Nähe zu Baumgruppen und Gehölzen und keine direkte Beleuchtung.

### Rechtsgrundlagen

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11a, 17179 Gnoien während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Baunutzungsverordnung** i. d. Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

**Hauptsatzung der Gemeinde Altkalen** vom 14.11.2019

**Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

**Landesbauordnung M-V** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

**Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern** (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

**Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ziegelei" wurde durch die Gemeindevertretung Altkalen am ..... 2023 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet (Webseite Amt Gnoien) und im amtlichen Mitteilungsblatt "Gnoierer Amtskurier" des Amtes Gnoien am ..... 2023.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom ..... 2023 über die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" informiert worden.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

3. Die Gemeindevertretung Altkalen hat am ..... 2023 den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 mit der Begründung gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 vom ..... 2023 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Gnoien durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet (Webseite des Amtes Gnoien) und am ..... 2023 im amtlichen Mitteilungsblatt "Gnoierer Amtskurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

4. Die Gemeindevertretung Altkalen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 am ..... 2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

5. 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 nicht abgeleitet werden.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

6. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

7. Die Genehmigung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde mit Verfügung des Landkreises Rostock vom ..... erteilt.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

8. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet (Webseite Amt Gnoien) und am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Gnoierer Amtskurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

9. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

10. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

11. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

12. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

13. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

14. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

15. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

16. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

17. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

18. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

19. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)

20. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ziegelei" wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung Altkalen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Altkalen vom ..... 2023 gebilligt.

Altkalen, den ..... (Bürgermeisterin)



|   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| GEMEINDE ALTKALEN                                       |  | Plan-Nr.: 30210/001                |
| <b>2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "ZIEGELEI"</b> |  | 12.05.2023                         |
| <b>ENTWURF</b>  |  | M. 1:1000                          |
| STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT                    |  | Gez.: TS                           |
| Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510   |  | DIPL.-ING./ BDLA Fax 039957/ 25125 |