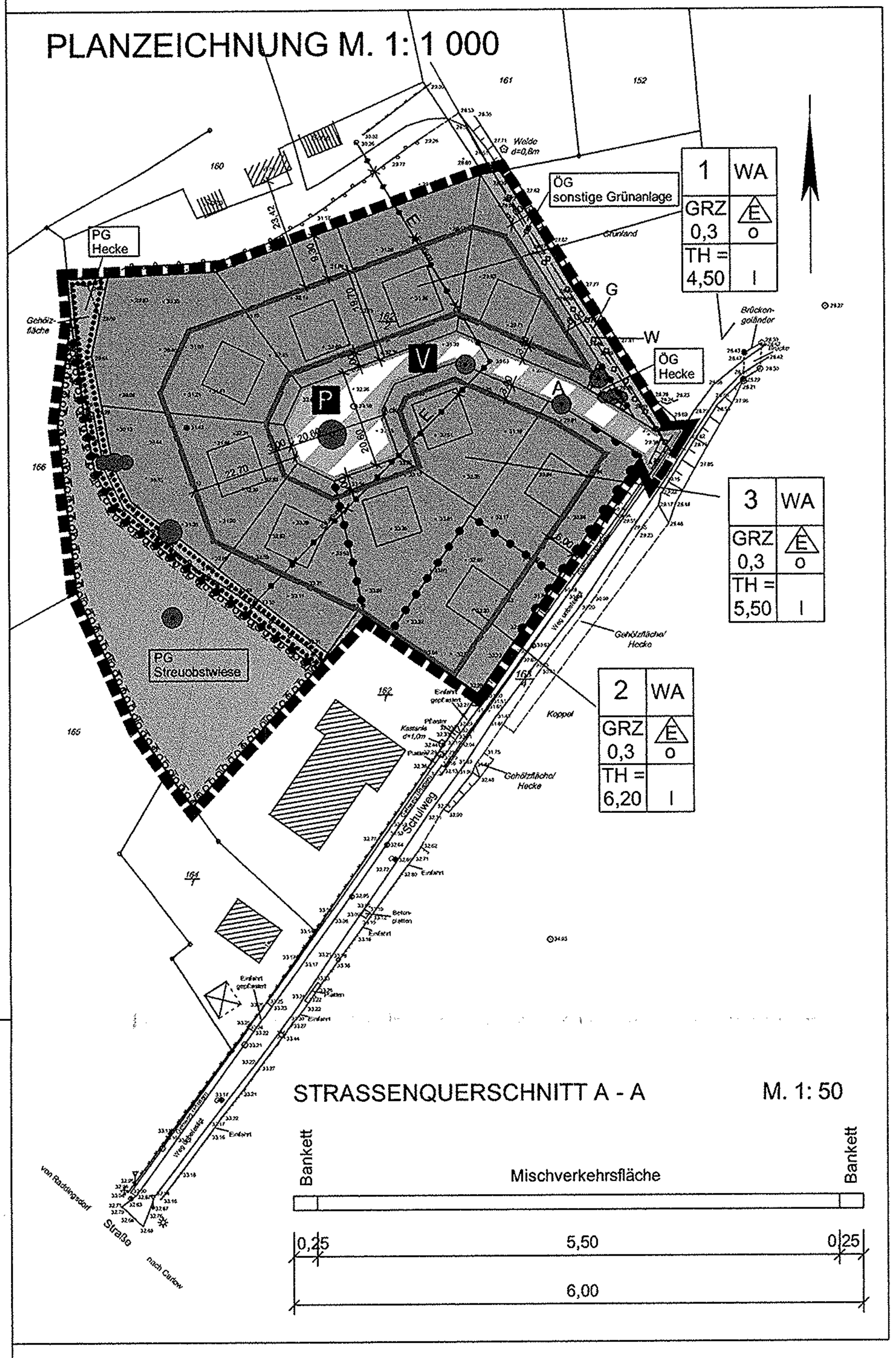
SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - WOHNUNGSBAU STOVE " AM SCHULWEG "

GEMARKUNG: STOVE
FLUR: 1
FLURSTÜCKE: TEILE DER FLURSTÜCKE 162/2 UND 163/4

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DES SCHULWEGS, WESTLICH DES STOVER MÜHLENBACHS, SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER LINDENALLEE UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG AN DER HAUPTSTRASSE

PLANZEICHNUNG M. 1: 1 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB, § 16 Bau NVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- NP 424430 — Bezugspunkt für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Bau NVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein - Ausfahrt
- A — Straßenbezeichnung

5. HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- E — Elektrofreileitung, oberirdisch, abzunehmen
- G — Gasleitung, unterirdisch
- W — Wasserleitung, unterirdisch

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- ÖG — Grünfläche, öffentlich
- ÖG Hecke — Zweckbestimmung / Hecke
- ÖG sonstige Grünanlage — Zweckbestimmung / sonstige Grünanlage
- PG — Grünfläche, privat
- PG Hecke — Zweckbestimmung / Hecke
- PG Streuobstwiese — Zweckbestimmung / Streuobstwiese

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 162/2 — Flurstücksbezeichnung
- 1 — Bezeichnung der Baublöcke
- vorhandene Bebauung
- mögliche Bebauung

TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.3 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 und Abs. 2 BauGB)

2.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

2.3 Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend § 18 (1) der BauNVO der im Übersichtsplan der Ortslage Stove auf der Planzeichnung gekennzeichnete Nivellierungspunkt 424430 bestimmt.

2.4 Auf dem Gelände sind große Höhenunterschiede vorhanden. Bei der Planung und Ausführung der Wohngebäude ist daher zu sichern, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 16 cm über der Höhe der Mitte der Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße liegt.

3. Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)

Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m in einer maximalen Breite von 4,00 m überbaut werden.

4. Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass in den Einzelhäusern jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

5.1 Für die Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je Grundstück sind zwei einheimische Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

5.2 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

5.3 Im Wendebereich der Straße und im Straßenraum sind in der dargestellten Art Rotdornbäume als Einzelbäume zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 8 m zu pflanzen.
Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

- Es ist dreimal verschultes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

Die Pflanzscheiben müssen mindestens eine Fläche von 2 m x 2 m haben. Sie sind gegen Gefahren zu sichern.

5.4 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung " sonstige Grünanlage " ist nur die Aussaat von Gras und die Verwendung flachwurzelnder Pflanzen zulässig.

5.5 Für die Zeit der Erschließung des Baugeländes und die Errichtung der Wohngebäude im östlichen Bereich des B - Plangebietes ist als Abgrenzung zum verbleibenden Niederungsbereich des Stover Mühlenbachs ein Bauzaun zu errichten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Als Ausgleich für Eingriffe in den ungestörten Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.1.1 In den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" dargestellten Bereichen ist eine Pflanzung aus traditionellen regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Streuobstwiese " ist mit ca. 15 m zu bemessen. Es sind 10 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

6.1.2 In den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke" dargestellten Bereichen ist eine Bepflanzung aus einer Mischung von mindestens drei der nachstehend genannten einheimischen, laubabwerfenden Arten vorzunehmen: Eberesche, Eingriffliger Weißdorn, Hasel, Schlehe, Rote Heckenkirsche. Zur Pflanzung sind Heister 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden.

6.2 Entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1 den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Gemeinde auszuführen. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 135 a und 135 b BauGB.

6.3 Ordnungswidrigkeiten
Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen (§ 86 L BauO M - V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

Ausnahmen: Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 35° zulässig.

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem und anthrazith bis schwarzem Farbton zulässig.

7.4 Die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Putz und Sichtmauerwerk, in Holz und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig.

7.5 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken , unverfugte Natursteinmauern und Holzzäune sowie Mischformen aus den genannten Einfriedungsarten zulässig. Als Hecken sind nur einheimische Laubgehölze zulässig. Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur im Zusammenhang mit der Pflanzung von Hecken zulässig.

7.6 Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte , nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Hecken.

7.7 Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M - V . Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise :

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg Vorpommern (DSchG M - V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M. - V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesnaturschutzgesetzes vom 21. Juli 1998, die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Elektrofreileitung ist in den öffentlichen Bauraum umzuverlegen.

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I , S. 2141, 1998 I , S. 137), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998, (GVOBl. M - V S. 468, ber. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Carlow vom 13. Mai 2003 und nach Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Carlow - Wohnungsbau Stove „Am Schulweg" - für den Bereich nördlich des Schulwegs, westlich des Stover Mühlenbachs, südlich der Bebauung an der Lindenallee und östlich der Bebauung an der Hauptstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27. Juni 2002 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" am 2. November 2002 und in den „Lübecker Nachrichten" am 1. November 2002 erfolgt.

Carlow , den 13. Dezember 2002 — Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 13. Dezember 2002 erfolgt.

Carlow , den 13. Dezember 2002 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB ist als öffentliche Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes am 5. Dezember 2002 durchgeführt worden.

Die öffentliche Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ist am 30. November 2002 in der „Schweriner Volkszeitung" und in den „Lübecker Nachrichten" bekanntgemacht worden.

Carlow , den 13. Dezember 2002 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. Dezember 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Carlow , den 13. Dezember 2002 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 5. Dezember 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Carlow , den 13. Dezember 2002 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. Januar 2003 bis zum 07. Februar 2003 im Bau - und Ordnungsamt des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau - und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegen .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können , am 21. Dezember 2002 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und am 19. Dezember 2002 in den „Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Dezember 2002 über die öffentliche Auslegung informiert.

Carlow, den 22. Mai 2003 — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. Mai 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Carlow, den 22. Mai 2003 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 20. Mai 2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da nur die rechtsverbindliche Flurkarte vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Carlow, den 20. Mai 2003 — ~~i. A.~~ gez. Apolony Katasteramt

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13. Mai 2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13. Mai 2003 gebilligt.

Carlow, den 22. Mai 2003 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18. August 2003 Az. IV / 61.2 Schu mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Carlow, den 28. Oktober 2003 — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Oktober 2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 1. April 2004 Az. 61/63.01-schu bestätigt.

Carlow, den 04. April 2004 — Bürgermeister

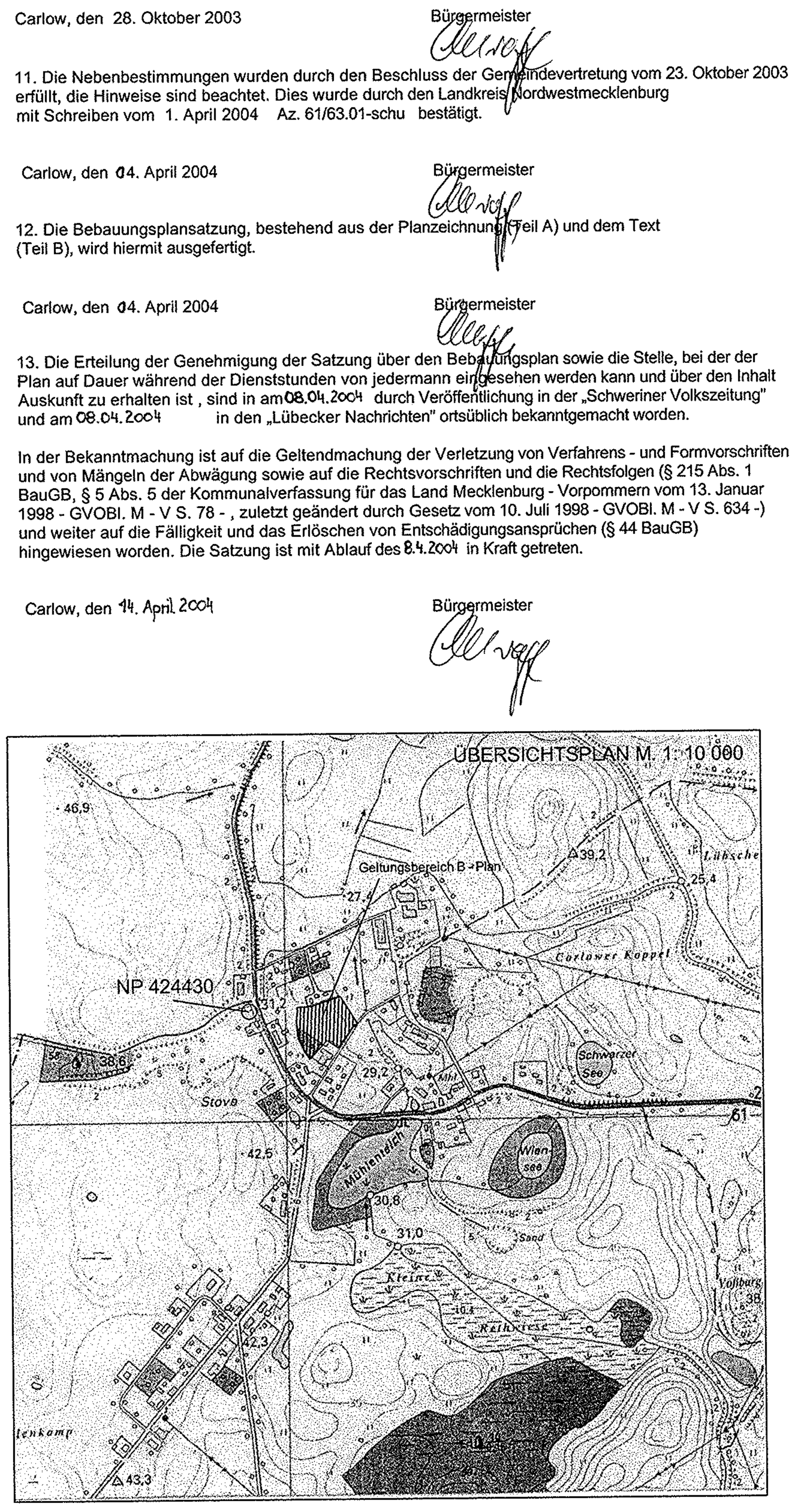
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Carlow, den 04. April 2004 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist , sind in am 08.04.2004 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und am 08.04.2004 in den „Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998 - GVOBl. M - V S. 78 - , zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998 - GVOBl. M - V S. 634 -) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 8.4.2004 in Kraft getreten.

Carlow, den 14. April 2004 — Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
WOHNUNGSBAU STOVE " AM SCHULWEG "

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

ausgefertigtes Exemplar

APRIL 2004

M. 1: 1 000