

Gemeinde Carpin

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Carpin
Die Bürgermeisterin
über Amt Neustrelitz-Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	Planinhalt.....	9
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Grünflächen	10
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.5	Gestaltungsfestsetzungen	10

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ befindet sich im Süden des Ortsteils Carpin südlich der Bundesstraße B198 (Hauptstraße). Der kleine Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ liegt östlich der Goldenbaumer Straße (Kreisstraße MSE92) im nördlichen Teil des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst Gemarkung Carpin Flur 11 Flurstücke 36/1, 36/2, 37/4 und 37/5.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Johanniter-Kita Käferburg in Carpin, Lindenstraße 26 werden 28 Kinder betreut. Aufgrund steigender Kinderzahlen ist eine Erweiterung erforderlich. Nachdem die Gemeinde zunächst die Erweiterung des Bestandsgebäudes geprüft hat, wird nun ein Neubau favorisiert. Bei der Suche nach einem geeigneten Standort im Gemeindehauptort, ist die Wahl auf den derzeitigen Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ gefallen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Carpin, für den Standort der neuen Kindertagesstätte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung einer innerörtlichen Grünfläche zu schaffen.

2.3 Planverfahren

Die Gemeinde Carpin hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ (wirksam seit 21.07.1994) Baurecht geschaffen für die Entwicklung eines

allgemeinen Wohngebietes im Süden von Carpin. Das damit verfolgte Planungsziel wurde mit Ausnahme zweier Flurstücke umgesetzt.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 1.323 m² allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,3 397 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2645-301 Serrahn) ist vom Standort 535 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn) beträgt gut 265 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Carpin hat in ihrer Sitzung am 11.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Carpin auf ihrer Sitzung vom 11.03.2024 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom mitgeteilt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ befindet sich im Süden des Ortsteils Carpin südlich der Bundesstraße B198 und östlich der Kreisstraße MSE92 (Goldenbaumer Straße).

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 1. Änderung ist unbebaut bis auf einige Spielgeräte des öffentlichen Spielplatzes. Die Bereiche südlich und nördlich des Änderungsbereiches sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.



Abbildung 1: eigenes Foto



Abbildung 2: Luftbild

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Kreisstraße MSE92 (Goldenbaumer Straße), die den Bereich im Westen tangiert, erschlossen. Im Süden ist eine Grundstückszufahrt vorhanden.

In der Goldenbaumer Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen des Wohngebietes. Im Süden quert eine Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser den Plangeltungsbereich. In Richtung Norden quert die Hausanschlussleitung für Trinkwasser für das nördlich angrenzende Grundstück den Plangeltungsbereich.

3.4 Natur und Umwelt

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 liegt im Naturpark NP 2 „Feldberger Seenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet LSG 031 Feldberger Seenlandschaft ist im Südosten nur 20 m entfernt vom Plangeltungsbereich der 1. Änderung. Im Änderungsbereich sind Gehölze vorhanden.

Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Änderungsbereichs liegen im Eigentum der Gemeinde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Goldenbaumer Straße“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und im Süden ein Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung festgesetzt.

Eine Bebauung des Spielplatzes mit einer Kindertagesstätte ist rechtlich nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wurde der Gemeinde Carpin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Teile der Gemeinde sind Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die Gemeinde verläuft das großräumige Straßennetz.

Im Programmsatz 4.1 heißt es:

„(5) *In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.*“ und 4.2

„(2) *In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.*“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Carpin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Große Teile der Gemeinde sind Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Müritz-Nationalpark). Daran schließen sich im Norden Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege

(Landschaftsschutzgebiet) an. Der nördliche Teil der Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Gemeinde wird durch das regionale und flächenerschließende Straßennetz sowie Wanderwege erschlossen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1. (2) „Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“ und (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

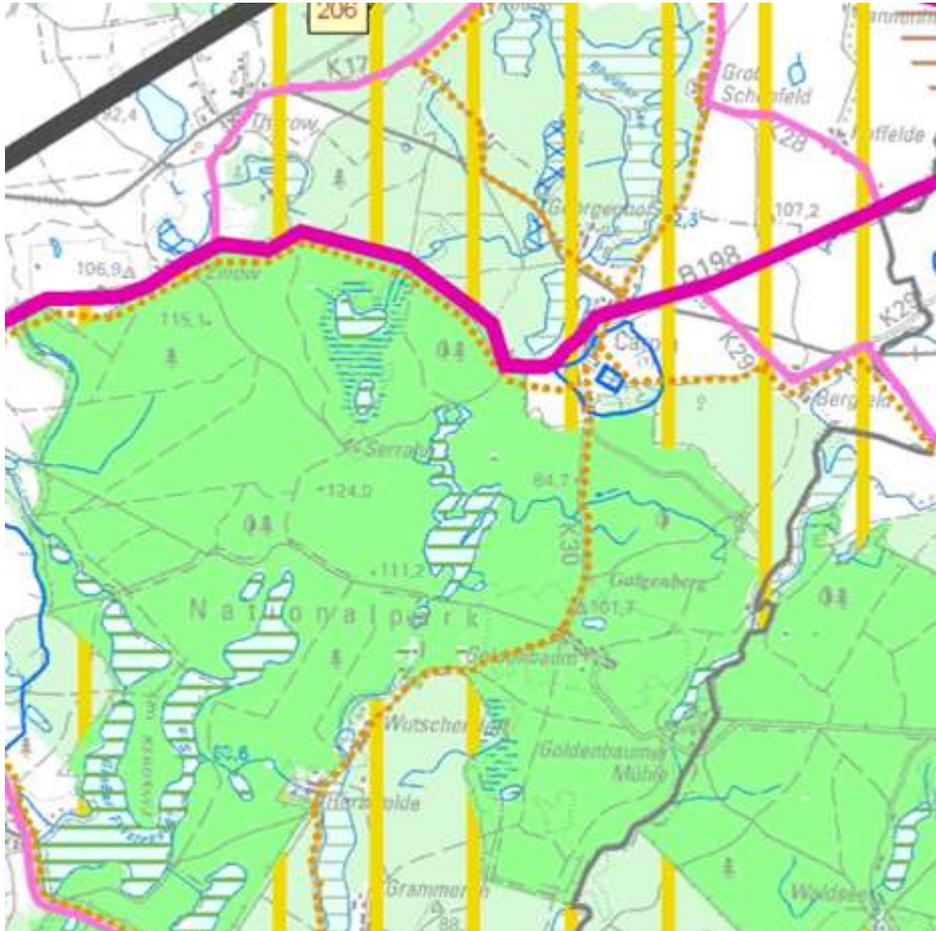


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP MS

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Carpin verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für eine neue Kita auf dem bisherigen öffentlichen Spielplatz. Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Neubau der Kita planungsrechtlich ermöglicht und das vorhandene Wohngebiet nachverdichtet.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um die dringend benötigte Kita errichten zu können.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. a) Allgemeines Wohngebiete der wirksamen Satzung wird verändert. Die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind neben den Tankstellen auch Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig in dem Wohngebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Grundflächenzahl 0,3, die Geschossflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Die Maße entsprechen der umgebenden Bebauung und dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1, wobei auf die Ausnahme bei der Zahl der Geschossigkeit aus dem wirksamen Bebauungsplan verzichtet wird.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Es sind wie im wirksamen Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über Kreisstraße MSE92 (Goldenbaumer Straße), die den Geltungsbereich im Westen tangiert. Der im wirksamen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Baum in der Verkehrsfläche existiert nicht mehr.

Im Süden existiert eine Grundstückszufahrt.

6.3 Hauptversorgungsleitungen

Im Süden des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung befindet sich die Trinkwasserleitung, die entsprechend dem Bestand festgesetzt wurde. Die Hausanschlussleitung für das nördlich gelegene Wohngrundstück quert das Baufeld und muss wahrscheinlich umverlegt werden.

6.4 Grünflächen

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird in der 1. Änderung überplant. Die Gemeinde Carpin hat bereits einen Ersatz-Spielplatz an der Feuerwehr Carpin ca. 400 m nördlich des Plangeltungsbereichs gebaut.

6.5 Leitungsrechte

Für die Trinkwasserleitung wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die am Ostrand des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung vorhandenen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie begrenzen das Gebiet zum Landschaftsraum.

6.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude der wirksamen Satzung bleiben unverändert bestehen.

Carpin,

Die Bürgermeisterin

Siegel

GEMEINDE CARPIN KREIS NEUSTRELITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"GOLDENBAUMER STRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 21.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) und des Gesetzes vom 17.05.1990 (Kommunalverfassung) (GBl. I Nr. 28 S. 295) hat der Rat der Stadt/Gemeinde Carpin diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Goldenbaumer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Carpin, den 21.10.93
Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindevize/ Gemeindevize

VERFAHREN (nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Gemeinde Carpin hat in seiner Sitzung am 20.08.1991, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Goldenbaumer Str." beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.1991 ortsbekannt gemacht.
Carpin, den 20.08.1991
Bürgermeister: *[Signature]*

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf zum Maßstab 1:1000 verkleinerten Kartengrundlagen der Originalgröße M 1:500 der Geodäsie und Kartographie, Betrieb Neustrelitz, Stand 1992. Einzelne Ergänzungen sind im September 1992 vom Ingenieurbüro Bentrup & Tovar ergänzt (Flurstücksteilungen).

Die Planungsmittel und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte über den Landkreis in Form *[Signature]* am 21.01.1993. Die landesplanerische Stellungnahme vom 24.03.1993 ergab keine wesentlichen Widersprüche/Anregungen/Bedenken zur Planungskonzeption. In der Sitzung des Rates der Gemeinde Carpin am 21.10.1993 wurde den Einwendungen der Raumordnung und Landesplanung stattgegeben/teilweise stattgegeben/ nicht stattgegeben.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindevize

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) hat nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am 21.10.1993 in Form einer öffentlichen Beteiligung stattgefunden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde ist vom 21.10.1993 bis 21.10.1993 in Form einer öffentlichen Beteiligung stattgefunden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Carpin hat in seiner Sitzung am 21.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Hinweis auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, am 21.10.1993 ortsbekannt gemacht; die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die höhere Verwaltungsbehörde sind zuvor von dem Termin am 21.10.1993 schriftlich informiert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. baugestalterischer Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.10.1993 bis 21.10.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Carpin hat aufgrund von Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 21.10.1993 den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Die begrenzte Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.10.1993 ortsbekannt gemacht und vom 21.10.1993 bis 21.10.1993 gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom 21.10.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.10.1993 gegeben.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Carpin hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Ministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum zur Genehmigung vorgelegt worden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB mit Verfügung vom 21.10.1993 (AZ: 1103/93) genehmigt worden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

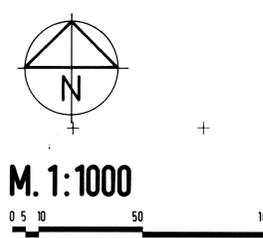
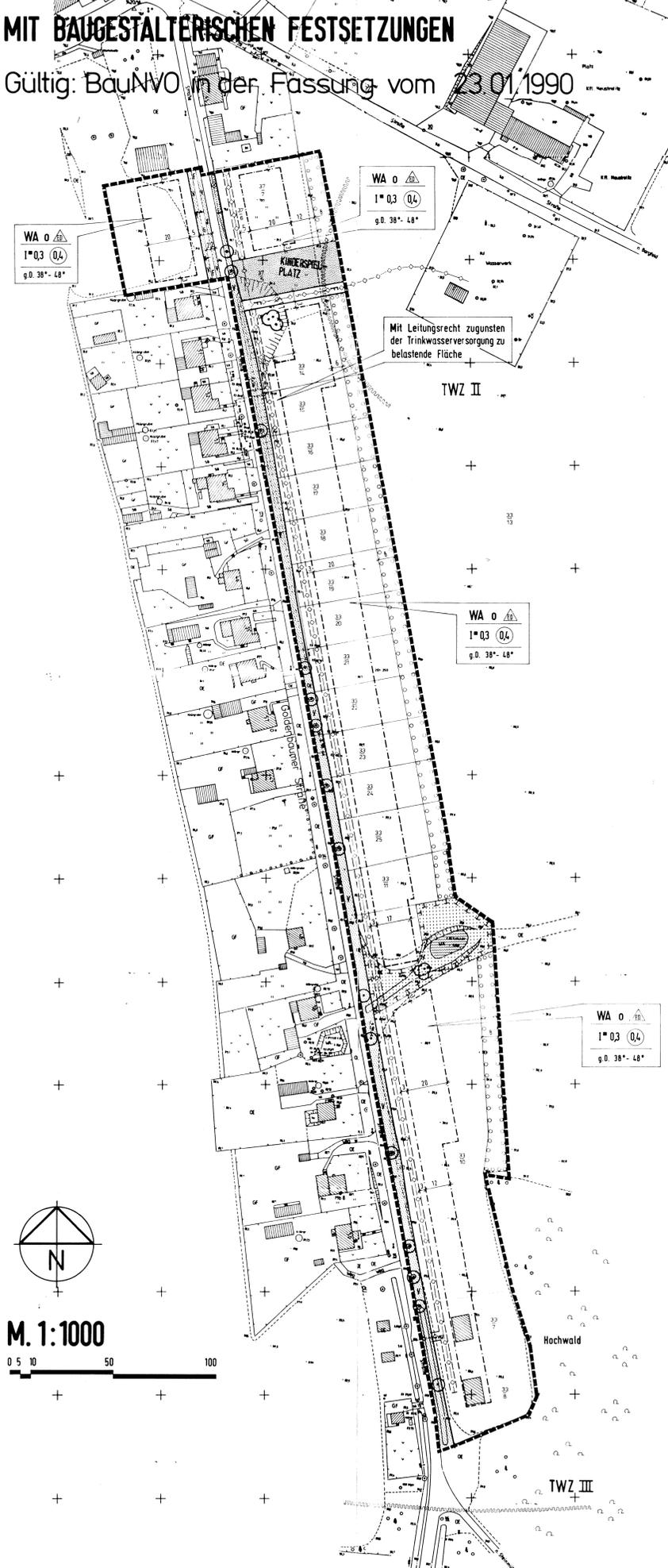
Die Durchführung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 12 BauGB am 21.10.1993 in Amt *[Signature]* der Gemeinde Carpin bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.10.1993 rechtsverbindlich geworden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]*

Die gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für die Länder ... Mecklenburg-Vorpommern ... nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindevize

Carpin, den 21.10.1993
Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindevize



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO)

04 Geschosflächenzahl
03 Grundflächenzahl
1* Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, mit Ausnahmen für ein Dachvoligeschöb (s. textl. Festsetzungen)

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

0 offene Bauweise
offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
separater Fußweg
Verkehrsgrünfläche (s. textl. Festsetzungen)

5. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserleitung

6. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

7. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone II (nachrichtlich)
Trinkwasserschutzzone III (nachrichtlich)

8. PLANUNGS-, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (s. textl. Festsetzungen)
Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

9. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen)

g.0. geneigtes Dach
38°-48° Dachneigungsbereich

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Allgemeines Wohngebiet (WA):
1) Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO unzulässig.
2) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 4 Abs. 3, Satz 5 nicht zulässig.

b) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen gem. § 11 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 6 BauNVO: Die mit einem Kästchen (■) versehene höchste Geschosflächenzahl darf regelmäßig durch ein Vollgeschöb überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöb handelt.

c) Verkehrsgrün
1) Innerhalb des Verkehrsgrüns entlang der Goldenbaumer Straße sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Ergänzung der vorhandenen Baumreihe Obstbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf maximal 15,0 m betragen. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind von Bepflanzungen freizuhalten.

2) Je Grundstück darf der Verkehrsgrünstreifen für Zufahrten in einer Breite von maximal 3,50 m unterbrochen werden.

d) Grünflächen, Pflanzfestsetzungen:
1) Innerhalb der mit einer Pflanzfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegten Grundstücksfläche sind mehrreihige, heckartige Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Liste im Anhang der Begründung) vorzunehmen. Pflanzdichte: durchschnittlich 1 Pflanze/2m².

2) Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Wiederherstellung des Tümpels mit ursprünglicher Ufersituation einschließlich Vegetation oder gleichwertiger Neuanlage.
- Standortgerechte Bepflanzung mit Einzelgehölzen/Gehölzgruppen (nur Pflanzen der Liste im Anhang der Begründung sind zulässig).
- Bei der Pflege und Unterhaltung ist auf den Einsatz von Bioziden zu verzichten.

3. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

a) Dachneigungen:
Dächer von Hauptbaukörpern müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.

b) Fassadengestaltung:
großformatige, plattenartige Außenwand-Elemente mit mehr als 36,5 cm Kantentiefe sind nicht zulässig

3. HINWEISE

a) Das Plangebiet liegt innerhalb eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung (Schutzzone III). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

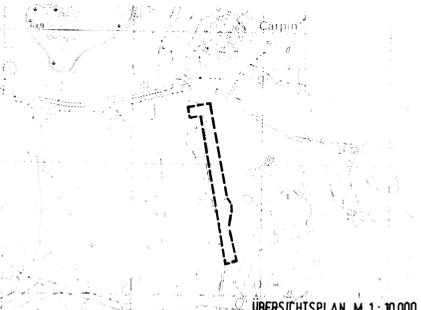
b) Von der Bundesstraße 198 gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keine Schadensansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte neue Trasse ist maßgeblich.

c) Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundliche Bodenkunde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter bis zu drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

d) Veränderungen des Bodenaufbaus unterhalb von 3,5 m unter bestehender Geländeoberfläche sind auch im Zusammenhang mit der Fundamentierung der Gebäude aus geotechnischen Gründen zum Schutz der Trinkwassergewinnung bzw. des Grundwassers nicht erlaubt.

GEMEINDE CARPIN KREIS NEUSTRELITZ

VERWALTUNGSAMT NEUSTRELITZ - LAND



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"GOLDENBAUMER STRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Entwurf Plan Nr. 5 Genehmigung
 ingenieurbüro bentrup & tovar
 Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau
 Stand: 11.03.1994