

SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW

über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove

Lageplan
M 1:750



Nutzungsschablone

	I
DN 30°- 55°	E
SD, WD, KWD	

Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Flächen zur Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, WD, KWD Sattel-, Walm- und Krüppelwalddach
- Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung
- Höhenpunkte

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Stove; Lage und Höhenplan und digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 26.10.2020 bzw. 22.02.2021; eigene Erhebungen

Durchführungsrelevanter Hinweis zu immissionschutzrechtlichen Belangen

Für die Flurstücke 148/10 und 148/12 der Flur 1 in der Gemarkung Stove gibt es eine gültige Baugenehmigung, die die Nutzung als Getreidelagerhalle zulässt. Die durch die Nutzung zulässigweise entstehenden Immissionen (Lärm und Staub) sind geeignet eine angrenzende Wohnbebauung an der Hinterstraße zu beeinträchtigen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Wohnbebauung mit einer höheren Schutzwürdigkeit als die in der Baugenehmigung angenommene Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes, an die Getreidelagerhalle heranrückt.

Über die Eintragung einer Baulast auf die o. g. Flurstücke kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen auf den Grundstücken betrieben werden dürfen, die zu beeinträchtigenden Immissionen für eine angrenzende Wohnbebauung führen. Die Klärung des immissionschutzrechtlichen Konfliktes über die Eintragung einer Baulast ist die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Wohnbebauung entlang der Hinterstraße.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 u. 5 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Carlow vom 09.09.2021 folgende Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove, umfassend die Flurstücke 129/6 (teilw.), 143/4 (teilw.), 143/3, 144/1, 144/3, 144/4, 145/1, 145/4, 145/6, 145/7, 145/8, 145/11, 145/12, 147/2, 147/3, 147/4 und 148/1 der Flur 1, Gemarkung Stove, begrenzt im Norden durch den Schulweg, im Osten durch die Hinterstraße, im Süden durch die Hauptstraße sowie im Westen durch Grünland und Wohnbebauung, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung, den inhaltlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen.

- Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**
 - Die Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove der Gemeinde Carlow für den südöstlichen Bereich des der Ortslage Stove umfasst die Flurstücke 129/6 (teilw.), 143/4 (teilw.), 143/3, 144/1, 144/3, 144/4, 145/1, 145/4, 145/6, 145/7, 145/8, 145/11, 145/12, 147/2, 147/3, 147/4 und 148/1 der Flur 1, Gemarkung Stove.
 - Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)**
 - Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Es sind eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
 - Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 3)**
 - Die Hauptgebäudedächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 55° zu errichten. Garagen und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach und einer Dachneigung von weniger als 30° ausgebildet werden.
 - Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Ausbildung der Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen als Gründächer ist zulässig.
 - Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtonen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Fassade bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Im Plangebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseite ist nicht zulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) 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, 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 Denkmalfachbehörde 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 Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 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, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Bruthöhlen unterbunden und das Totungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Andernfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gültigste Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

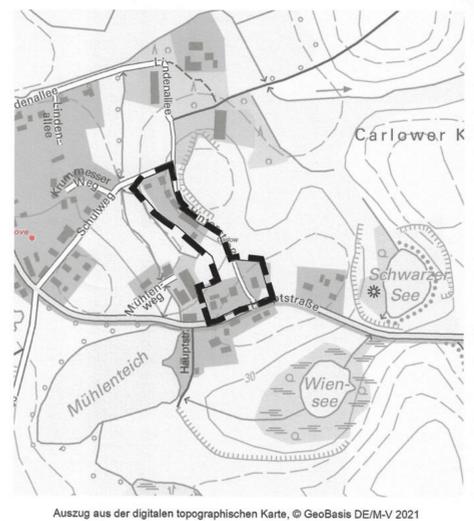
PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzahfen 8 • 23566 Wismar
Tel. 03841 47064-0 • info@ph-wismar.de

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung - Gabebusch-Rehnaer Zeitung“ sowie in den „Lübecker Nachrichten - Lokalausgabe Mecklenburg“ am 21.04.2021 sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2021 den Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove wurde am 29.04.2021 während der Dienstzeiten im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 21.04.2021 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung - Gabebusch-Rehnaer Zeitung“ und in den „Lübecker Nachrichten - Lokalausgabe Mecklenburg“ sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna bekannt gemacht worden.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove wurde am 09.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2021 gebilligt.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove, bestehend aus dem Lageplan, den inhaltlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.
Carlow, den 14.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.10.21 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung - Gabebusch-Rehnaer Zeitung“ und in den „Lübecker Nachrichten - Lokalausgabe Mecklenburg“ sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Carlow, den 24.10.21 (Siegel) *M. Hufmann*
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

GEMEINDE CARLOW

Satzung über Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove

für den südöstlichen Bereich der Ortslage Stove entlang der Hinterstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

09.09.2021