

SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

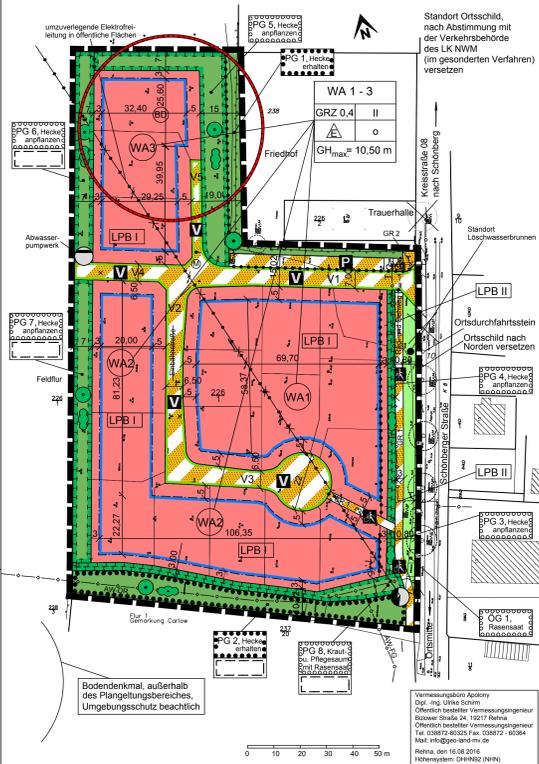
BAUGEBIET WESTLICH DER SCHÖNBERGER STRASSE IN CARLOW
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

FÜR DEN BEREICH

- nördlich der vorhandenen Eigenheimbebauung und Kleingärten
- westlich der Schönberger Straße und des Friedhofs
- südlich des Friedhofs und der Feldfur
- östlich des Niederungsbereiches zur Maurice

Gemarkung: Carlow
Flur: 1
Flurstück: 1
Teilfläche aus 226/1

Teil A: Planzeichnung M. 1: 1.000



Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmter Bereich
Gehweg- und Radweg, z.B. GR1
Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie
Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, HAUPTVERSORGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)
Traflo
Abwasserpumpwerk
Leitung oberirdisch, Elektrofreileitung
unterverlegte Leitung oberirdisch, Elektrofreileitung
Leitungen unterirdisch, Abwasserdruckrohrleitung (AW-DR) und Abwasserleitung in Freigefälle (AW-FG)
unterverlegte Leitungen unterirdisch, Telekommunikationskabel Telekom

6. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen, öffentlich Rasensaart
Zweckbestimmungen:
OG 1
Grünfläche, privat Heckenanpflanzung und -Hecke erhalten
Kraut- und Pflegsaum mit Rasensaart
Hecke erhalten

7. 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
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. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN
Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG, des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine und des Zweckverbandes Radesag zum Zwecke der Instandhaltung und Erneuerung bestehender Leitungssysteme sowie der Errichtung notwendiger Ver- und Entsorgungssysteme
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Bauflächen und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Lärmpegelbereiche I und II

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichnete Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
1.2 Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung II.4 (Sichtschutz für Mülltonnen durch Stein- oder Sichtblenden und feste Schränke).

2. Festsetzungen zur den Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.1 Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Distanz vom festgesetzten Bezugspunkt zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion oder der baulichen Anlage. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Schornsteine, Sonnenkollektoren oder Antennen bleiben unberücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhenlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße V1 bis V5, Fahrbahnmittelle) festgesetzt.

- 2.2 Bei der Planung und Ausführung der Wohngebäude ist zu sichern, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens mind. 16 cm, jedoch höchstens 50 cm über der Höhe der Mitte der Fahrbahnfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegt.

3. Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 23 BauNVO)
3.1 Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird auf 5 m festgesetzt.
3.2 Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis maximal 2,00 m Tiefe und in einer maximalen Breite von 4,00 m überbaut werden.
3.3 Die Mindestgröße der neu zu bildenden Baugrundstücke wird auf 640 m² festgesetzt.

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. Festsetzungen zu landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus wasserbegünstigten Oberflächen, weittufigen und wasserundurchlässigen Pflaster, Rasenunterlagen oder Schotterrasen herzustellen.

- 5.2 Als vorbeugende Maßnahme für den Schutz der Vögel und Reptilien wird festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.08. erfolgen darf.
Vor Baubeginn der Baufeldfreimachung sind Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw., zu kontrollieren. Ggf. gefundene Tiere sind in angemessene geeignete Rückzugsnischen zu versetzen.

- 5.3 Die vorhandene Feldhecke in der festgesetzten privaten Grünfläche PG 3 ist zu erhalten und 10 - 15 Jahre auf den Stock setzen, dabei sind im Abstand von ca. 50 m Überläufer zu erhalten bzw. zu erzielen. Vorhandene Lücken in der Hecke sind zu schließen. Brauchende Fremdanlagen sind aus der Hecke zu entfernen.

- 5.4 Die im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche PG 1 vorhandene Hainbuchenhecke ist zu erhalten. Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 5.5 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswassers über die Regenwasserkanalisation zu erfolgen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)
6.1 In den festgesetzten Bereichen der privaten Grünflächen PG 5, PG 6 und PG 7 sind bunte Siedlungsflächen mit Überläufer zu pflanzen.
Überläufer aus einer Auswahl folgenden Pflanzenmaterials zu pflanzen und zu unterhalten:
Pflanzenmaterial:
Weißdorn (Crataegus sp. spec.) Traubenkirsche (Prunus padus)
Hainbuche (Carpinus nigra) Stieleiche (Quercus robur, als Überläufer)
Schlehe (Prunus spinosa) Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre) Wildpfeife (Malus sylvestris)
Pflaumenhecke (Eunomyia europaea) Hundrose (Rosa canina)Pflanzenqualitäten: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm

- Art der Pflanzung: Ebeneartige Pflanzung, gruppenweise unregelmäßig in 3 - 5 Reihen, versetzt. Die Pflanzung wird landschaftsseitig für einen Zeitraum von zumindest 5 Jahren rehwildsicher eingezunt.
Pflanzenabstand: In der Reihe 1,0 m, zwischen den Reihen 1,5 m.
Bäume 3 m x 3 m, zusätzlich Pflanzung von grükoisernen Bäumen als Überläufer in Abständen von 15/20 m untereinander als Höchstmaß (SU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung.
Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
Pflege: Hecke alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen.

- 6.2 In den privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 ist das Anlegen und die Unterhaltung eines Grabens zum Sammeln, Versickern und/oder Ableiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig.
Unterschiedliche Leitungssysteme sind ebenfalls zulässig.

- 6.3 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.4 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.5 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.6 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.7 In den festgesetzten Bereichen der privaten Grünflächen PG 5, PG 6 und PG 7 sind bunte Siedlungsflächen mit Überläufer zu pflanzen.
Überläufer aus einer Auswahl folgenden Pflanzenmaterials zu pflanzen und zu unterhalten:
Pflanzenmaterial:
Weißdorn (Crataegus sp. spec.) Traubenkirsche (Prunus padus)
Hainbuche (Carpinus nigra) Stieleiche (Quercus robur, als Überläufer)
Schlehe (Prunus spinosa) Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre) Wildpfeife (Malus sylvestris)
Pflaumenhecke (Eunomyia europaea) Hundrose (Rosa canina)Pflanzenqualitäten: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm

- Art der Pflanzung: Ebeneartige Pflanzung, gruppenweise unregelmäßig in 3 - 5 Reihen, versetzt. Die Pflanzung wird landschaftsseitig für einen Zeitraum von zumindest 5 Jahren rehwildsicher eingezunt.
Pflanzenabstand: In der Reihe 1,0 m, zwischen den Reihen 1,5 m.
Bäume 3 m x 3 m, zusätzlich Pflanzung von grükoisernen Bäumen als Überläufer in Abständen von 15/20 m untereinander als Höchstmaß (SU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung.
Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
Pflege: Hecke alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen.

- 6.8 In den privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 ist das Anlegen und die Unterhaltung eines Grabens zum Sammeln, Versickern und/oder Ableiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig.
Unterschiedliche Leitungssysteme sind ebenfalls zulässig.

- 6.9 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.10 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.11 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.12 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.13 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.14 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.15 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.16 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.17 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.18 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.19 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.20 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.21 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.22 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.23 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.24 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.25 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.26 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.27 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.28 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.29 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.30 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.31 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.32 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.33 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.34 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.35 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.36 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 6.1, 6.3, 6.4 und 6.5 in den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitten von Bauvorhaben (Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflicht von drei Jahren zu sichern.
Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

- 6.37 In den festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:
Pflanzenmaterial: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzenqualität: 2) v.S. 60 - 100
Art der Pflanzung: zweireihig versetzt, Reihenabstand 50 cm, Abstand in der Reihe 1m
Pflege: 1 - 2 Schnitte im Jahr, nicht vor Mitte Juni

- 6.38 Im festgesetzten Bereich der privaten Grünfläche PG 8 ist ein Krautsaum durch eine Ansaat mit Regiosaat herzustellen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke 4 g/m²
Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst

- 6.39 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaat einzubringen.
Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schmitteverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m²
Pflege: 4 - 6-malige Mahd im Jahr

- 6.7 Ordnungswidrigkeiten
Wer Ausweichmaßnahmen 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. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen dem Planvorhaben zugeordnet.
Der Ausgleich der Eingriffe für 3.5111 ha Kompensationsflächenäquivalente erfolgt durch den Erwerb von Ökoprokten aus dem Ökoprojekt "Naturwälder Kirch - Kogel" (LRO-030) der Landesforst M.V. Forstamt Güstrow. Die o.g. benannte Maßnahme wird den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes zugeordnet.

8. Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und in den Anforderungen an die Betriebs Eigenschaften nach (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 8.1 Im bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lärmpegelbereich LPB I zu berücksichtigen.
8.2 Im Sinne der Lärmvorsorge ist bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedingten Maßnahmen die Förderung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7.
Auszug: Tabelle 7 - DIN 4109-1:2018-01

| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgebliche Außenlärmpegel | |
|-------|------------------|----------------------------|--|
| | | dB(A) | |
| 1 | I | 55 | |
| 2 | II | 60 | |

- Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.
8.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Abstände zu den maßgeblichen Wohnorten den nachfolgenden Liste eingehalten werden:

| Schalleistungspiegel nach Herstellerangaben in dB(A) | Abstand in m | | | | | | | | | |
|--|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|----|--|
| | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | |
| 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 | | |

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche in den privaten Grünflächen (mit Verfügrungsbeschreibung durch die Gemeinde Carlow) PG 2, PG 6, PG 7 und PG 8 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG, des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine und des Zweckverbandes Radesag zum Zwecke der Instandhaltung und Erneuerung bestehender Leitungssysteme sowie der Errichtung notwendiger Ver- und Entsorgungssysteme festgesetzt.

- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M - V.

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Dachneigungen nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot und dunkelgrün zulässig. Für Wintergärten als Teil der Hauptnutzung und Terrassen- und Eingangsbereiche sowie ähnliche untergeordnete Bauteile gilt diese Festsetzung nicht.
Dachneigungen mit glänzenden Oberflächen (z.B. glasierte Dachsteine) sind nicht zulässig.
Die Festsetzung aus Satz 1 gilt nicht für Dächer mit einer Dachneigung < 10°. In diesen Fällen sind auch nicht glänzende Dachbahnen und Dachplattenbeläge im Farbtönen grün, rot, grau und anthrazit und Gründächer zulässig.
Die o.g. Festsetzungen außer Satz 3, gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.
Die Errichtung von unbeschützten Metalldachflächen ist unzulässig.

2. In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind Solarmodule auf den Dächern der Gebäude zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden.

3. Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind zulässig
- in steinstreichig Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot, gelb und weiß,
- als Putzfassade, als Fachwerk- oder als Holzfassade,
- Putzfassaden und deren Anstriche sowie Anstriche auf Holzfassaden sind nur in den Farbfamilien gelbbraun in Anlehnung an RAL 1000 bis RAL 1024 orangebrun in Anlehnung an RAL 2000 bis RAL 7044, RAL 7047, und RAL 9002 hellgrün in Anlehnung an RAL 7035, RAL 7040, RAL 7044, RAL 7047, und RAL 9002 weiß zulässig.
Die Festsetzungen aus Satz 1 und 2 gelten nicht für bis zu 10% der Fassadenfläche und Wintergärten.

4. Straßenseitige Zäune als Grundstückeinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrtrichtung, nicht überschreiten.

5. In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Allenfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.

6. Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend 1 bis 4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M - V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

- III. HINWEISE
1. Maßnahme zur Bodendenkmalpflege

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Eine Veränderung des Bodendenkmals kann nach § 7 DStMG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeder Erdarbeiten die fachliche Beratung und Dokumentation dieses Bodendenkmals