

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10.000

**SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW**  
**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6**  
**FÜR DAS WOHNGEBIET WESTLICH DER SCHÖNBERGER STRASSE**  
**UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER**  
**LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN**

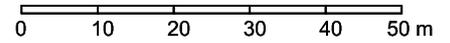
AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

JUNI 2021

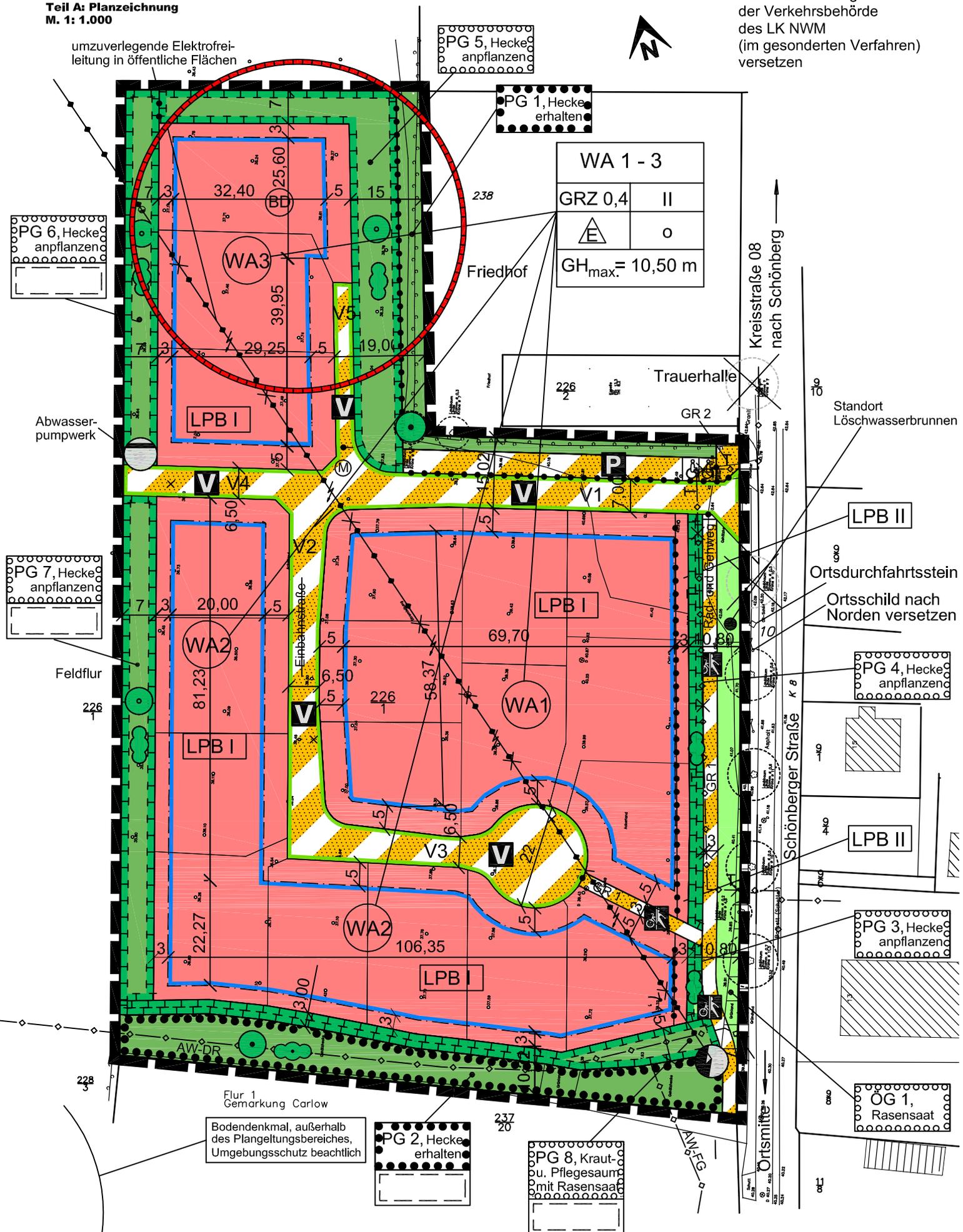
# SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS WOHNGEBIET WESTLICH DER SCHÖNBERGER STRASSE  
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER  
LANDESBUAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil A: Planzeichnung  
M. 1: 1.000



Standort Ortsschild,  
nach Abstimmung mit  
der Verkehrsbehörde  
des LK NWM  
(im gesonderten Verfahren)  
versetzen



umzuverlegende Elektrofrei-  
leitung in öffentliche Flächen

PG 5, Hecke  
anpflanzen

PG 1, Hecke  
erhalten

PG 6, Hecke  
anpflanzen

Friedhof

Abwasser-  
pumpwerk

Kreisstraße 08  
nach Schönberg

Standort  
Löschwasserbrunnen

PG 7, Hecke  
anpflanzen

LPB II

Ortsdurchfahrtsstein  
Ortsschild nach  
Norden versetzen

Feldflur  
226

PG 4, Hecke  
anpflanzen

LPB II

PG 3, Hecke  
anpflanzen

Flur 1 Gemarkung Carlow

Bodendenkmal, außerhalb  
des Plangeltungsbereiches,  
Umgebungsschutz beachtlich

PG 2, Hecke  
erhalten

PG 8, Kraut-  
ou. Pflegesaum  
mit Rasensaat

OG 1,  
Rasensaat

Ortsmitte

# Planzeichenerklärung

## ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 Abs. 1 BauGB )



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

Vermessungsbüro Apolony  
Dipl. -Ing. Ulrike Schirm  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Bülower Straße 24, 19217 Rehna  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Tel. 038872-60325 Fax. 038872 - 60364  
Mail: info@geo-land-mv.de  
Rehna, den 16.08.2016  
Höhensystem: DHHN92 (NHN)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

Grundflächenzahl ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO )

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH<sub>max.</sub> =

Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

offene Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO )



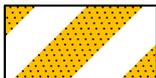
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Gehweg- und Radweg, z.B. (GR1)



Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie

V1 - V5

Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsflächen

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB )



Trafo



Abwasserpumpwerk



Leitung oberirdisch, Elektrofreileitung



umzuverlegende Leitung oberirdisch, Elektrofreileitung



Leitungen unterirdisch, Abwasserdruckrohrleitung (AW-DR) und Abwasserleitung in Freigefälle (AW-FG)



unzuverlegende Leitungen unterirdisch, Telekommunikationskabel Telekom

### 6. GRÜNFLÄCHEN

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

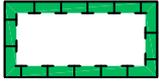
ÖG 1

Grünflächen, öffentlich - Rasensaat  
Zweckbestimmungen:

PG 1-8

Grünfläche, privat - Hecke anpflanzen und - Hecke erhalten  
Zweckbestimmung: - Kraut- und Pflegesaum mit Rasensaat  
- 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



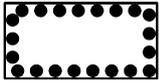
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



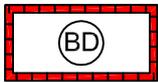
Erhaltung Bäume



Erhaltung Sträucher

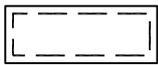
**8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

( § 9 Abs. 6 BauGB )

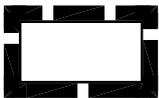


Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen ( hier: Bodendenkmal )

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**



Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG, des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine und des Zweckverbandes Radegast, zum Zwecke der Instandhaltung und Erneuerung bestehender Leitungssysteme sowie der Errichtung notwendiger Ver- und Entsorgungssysteme



Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Bauflächen und Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )



Lärmpegelbereich I und II



**ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

226



Flurstücksbezeichnung



Bemaßung in Metern



2 abzunehmende Bäume, ( Verfahren außerhalb des Planverfahrens )



zu erhaltende Bäume, in angrenzenden Bereichen



Stellplatz Abfallbehälter



Bodendenkmal, außerhalb Umgebungsschutz beachtlich des Plangeltungsbereiches,



zu errichtender Löschwasserbrunnen

Bezeichnung Baublock

WA 1 - 3	
0,4	II
	o
GH <sub>max.</sub> = 10,50 m	

Grundflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

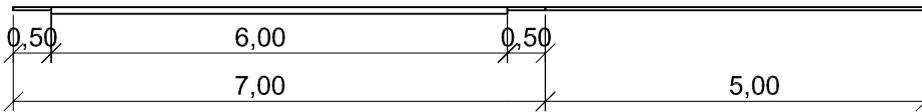
Gebäudehöhe in Metern

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß offene Bauweise

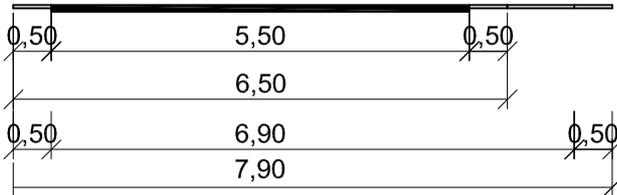
## Querschnitte M. 1: 100

Mischverkehrsfläche, V1

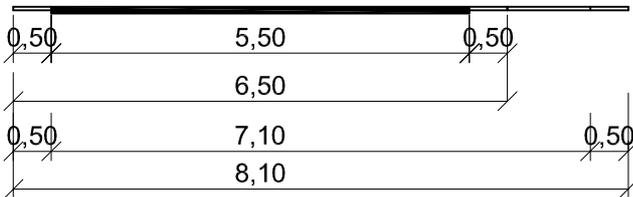
Parkplatz



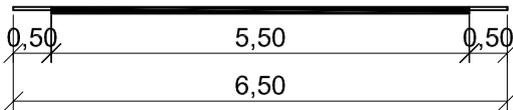
Mischverkehrsfläche, V2 6,50 m - 7,90 m



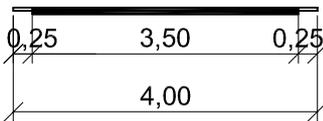
Mischverkehrsfläche, V3 6,50 m - 8,10 m



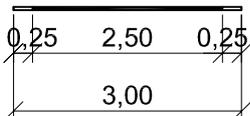
Mischverkehrsfläche, V 4



Mischverkehrsfläche, V 5



Rad- und Gehweg, GR 1



## **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 gekennzeichneten 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 baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, und § 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 V 5, Fahrbahnmitte ) 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 Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße liegt.

#### 3. Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 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 m<sup>2</sup> 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 wassergebundenen Oberflächen, weitfugigen oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen 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 angrenzende geeignete Bereiche umzusetzen.
- 5.3 Die vorhandene Feldhecke in der festgesetzten privaten Grünfläche PG 2 ist zu erhalten und 10 - 15 Jahre auf den Stock setzen, dabei sind im Abstand von ca. 50 m Überhälter zu erhalten bzw. zu erziehen. Vorhandene Lücken in der Hecke sind zu schließen. Bauliche 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 a BauGB )

6.1 In den festgesetzten Bereichen der privaten Grünflächen PG 5, PG 6 und PG 7 sind bunte Siedlungshecken mit Überhälter zu pflanzen.

Überhältern aus einer Auswahl folgenden Pflanzenmaterials zu pflanzen und zu unterhalten:

Pflanzmaterial:

Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus ci. spec.</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> , als Überhälter)
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	

Pflanzqualitäten: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm

Art der Pflanzung: Ebenerdige Pflanzung, gruppenweise unregelmäßig in 3 - 5 Reihen, versetzt. Die Pflanzung wird landschaftsseitig für einen Zeitraum von zumindest 5 Jahren rehwildsicher eingezäunt.

Pflanzenabstand: In der Reihe 1,0 m, zwischen den Reihen 1,5 m.  
Bäume 3 m x 3 m, zusätzlich Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 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. Unterirdische Leitungssysteme sind ebenfalls zulässig.

6.3 In den festgesetzten Bereichen der privaten Grünflächen PG 3 und PG 4 sind Hainbuchenhecken zu pflanzen:

Pflanzmaterial: Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzqualität: 2j.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 Regiosaatgut herzustellen.

Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, buntblumige Mischung 50 % Gräser, 50 % Kräuter. Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup>

Pflege: Einmalige Mahd im Jahr, im Herbst.

6.5 In dem festgesetzten Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist eine Ansaat mit Regiosaatgut einzubringen.

Herkunft Nordostdeutsches Tiefland, schnittverträgliche Mischung 80 % Gräser, 20 % Kräuter, Ansaatstärke 6 g/m<sup>2</sup>

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 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. Teilabschnitten von Bauvorhaben ( Straßenabschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ) erfolgen.

Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflege von drei Jahren zu sichern.

Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

6.7 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. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen dem Planvorhaben zugeordnet:

Der Ausgleich der Eingriffe für 3,5111 ha Kompensationsflächenäquivalent erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto " Naturwald 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 den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach ( § 1 Abs. 4 BauNVO )

- 8.1 Im bebaubaren 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 schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die 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 Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten den Werten der nachfolgenden Liste eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	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 Verfügungsberechtigung 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 Radegast) zum Zwecke der Instandhaltung und Erneuerung bestehender Leitungssysteme sowie der Errichtung notwendiger Ver- und Entsorgungssysteme festgesetzt.

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

- Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot und dunkelgrau zulässig. Für Wintergärten als Teil der Hauptnutzung und Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie ähnliche untergeordnete Bauteile gilt diese Festsetzung nicht. Dacheindeckungen 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 Farbton 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 Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen ist unzulässig.
- In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind Solarmodule auf den Dächern der Gebäude zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden.
- Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind zulässig
  - in steinsichtigem 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
  - gelb/beige in Anlehnung an RAL 1000 bis RAL 1024
  - orange/rot in Anlehnung an RAL 2000 bis RAL 3033
  - hellgrau in Anlehnung an RAL 7035, RAL 7040, RAL 7044, RAL 7047, und RAL 9002
 und in weiß zulässig. Die Festsetzungen aus Satz 1 und 2 gelten nicht für bis zu 10% der Fassadenfläche und Wintergärten.

4. Straßenseitige Zäune als Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, nicht überschreiten.
5. In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
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. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Eine Veränderung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.  
Der Umgebungsschutz eines Bodendenkmals außerhalb des Plangeltungsbereiches ist ebenfalls beachtlich. Alle durch die Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [ § 6(5) DSchG M-V ]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.  
Im Übrigen wird auf die Genehmigungspflicht aller Maßnahmen an Denkmalen gemäß § 7 I Nr. 1 und Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M - V in der aktuell geltenden Fassung hingewiesen.  
Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 VI DSchG M-V erteilt werden  
Wenn während der Erdarbeiten neue 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 6. Januar 1998 ( GVOBl. M-V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998 ) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 -5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 ( vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V ) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden ( vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V ).
- 1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

#### 2. Bestand von Ver - Entsorgungsleitungen

- 2.1 Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der WEMAG AG und des Zweckverbandes Radegast sowie der Deutschen Telekom AG befinden. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren.
- 2.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

#### 3. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle ( Bauschutt, Baustellenabfälle ) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

- Die LAGA TR Boden 2004 ist insbesondere im etwa 1000 m<sup>2</sup> großen aufgefüllten Bereich südlich der Trauerhalle Bereich anzuwenden. Bei Auffüllungen und Ablagerungen sowie Parkplätzen besteht grundsätzliche abfallrechtliche Deklarationspflicht.

Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremddanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen.

Sind möglicherweise gefährliche Stoffe wie Schlacken oder Asbest enthalten sind besondere Sorgfalt und Maßnahmen erforderlich.

Untersuchungen erfolgen mindestens nach TR Boden 2004 Tabelle II. 1.2-1

Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht. Mit Probenahme nach LAGA PN 98. Die Untere Abfallbehörde ist bei Einstufungen  $\leq$  Z2 nach LAGA M20 unverzüglich hinzuzuziehen, da solches Material voraussichtlich am Standort nicht und andernorts nur mit besonderen technischen Anforderungen zu verwerten ist.

- Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Glas, Kunststoffen, Metallen, Holz (zudem unterschieden gem. AltholzV), Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

Schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Fachbetriebe entsorgen zu lassen. Spezialgesetzte, Gefahrstoffverordnung, Arbeitsschutzbestimmungen und anderes können zu beachten sein.

- Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Grundstückseigentümer und alle am Baubeteiligten sind bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) unverzüglich zu informieren (03841 / 3040 6620, -6622, -0).

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können z.B. LAGA-Einstufungen ab Z2 oder auffällige Farbe oder Geruch sein.

Die Untere Bodenschutzbehörde sollte bei abfallrechtlichen Einstufungen ab Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 vorsorglich hinzugezogen werden, um frühzeitig zu prüfen, ob Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können.

#### 4. Emissionen

4.1 Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.

4.2 Beabsichtigte Bebauungen von Grundstücken mit Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit zweier Wohnungen innerhalb dieses Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzerverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung auf den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

#### 5. Mülltonnen

Die künftigen Grundstücke werden nicht alle direkt von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren.

Zum entsprechenden Abholtermin der Mülltonnen sind diese durch die Grundstückseigentümer an den ausgewiesenen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum der Planstraße V 5 zu bringen und zeitnah von dort auch wieder zu entfernen.

#### 6. Verkehr

Das Ortsschild auf der Kreisstraße 08 wird parallel zu diesem Planverfahren in den Bereich nördlich des Friedhofes versetzt. Es ist von einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h am Plangebiet auszugehen.

#### 7. Auszäunung von Grünflächen

Die im B-Plan dargestellten Grünflächen sind während Bauphasen auf dem jeweiligen Grundstück durch ortsfeste Abzäunung oder Gleichwertiges zu schützen.

Im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können im Amt Rehna im Bauamt, Freiheitsplatz 01, 19217 Rehna, eingesehen werden.

## Präambel

Aufgrund

- der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 587 ) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 ( BGBl. I S. 587 ),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ( BGBl. I S. 3786 ),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung - PlanZV ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. 1991 I S. 58 ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 ( BGBl. I S. 1057 ),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( LBauO M - V ) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, auf Grund des Artikel 2 des Gesetzes des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 ( GVOBl. M-V S. 334 ), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ( 3. ÄndG LBauO M-V ), vom 19. November 2019 ( GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687 ),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern ( Kommunalverfassung-KV M-V ) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 ( GVOBl. M-V S. 777 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 ( GVOBl. MV S. 467),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Carlow vom 27. Mai 2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, für das Baugebiet westlich der Schönberger Straße in Carlow, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Carlow vom 20. Juli 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Carlow wurde durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung ) am 11. August 2017 in den Lübecker Nachrichten ( Lokalausgabe Mecklenburg ) am 11. August 2017 und im Internet unter <https://www.b-plan-services.de> öffentlich bekannt gemacht.

Carlow, den

Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 14. August 2017 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 21. August 2017 vor.

Carlow, den

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Carlow hat am 20. Juli 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Carlow mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenso wie die Nachbargemeinden, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 14. August 2017 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Carlow, den

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21. August 2017 bis zum 21. September 2017 im Bauamt des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung ) am 11. August 2017 und in den Lübecker Nachrichten ( Lokalausgabe Mecklenburg ) am 11. August 2017 sowie gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan nach §§ 10 und 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung vollzogen wird und dafür das vereinfachte Verfahren entsprechend § 13 BauGB angewendet wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Erstellen eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und das § 4c BauGB nicht zur Anwendung kommt. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 14. August 2017 über die öffentliche Auslegung informiert.

Carlow, den

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Carlow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 29. Oktober 2020 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Im Ergebnis der Abwägung hat die Gemeinde Carlow entschieden, das Planverfahren als zweistufiges Planverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB zu führen. Der bereits vollzogene Schritt im Bebauungsplanverfahren, entsprechend der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20. Juli 2017

- Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs vom Juli 2017 im Amt Rehna und durch Bekanntmachung im Internet (<https://www.b-plan-service.de>) sowie
- Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben des Amtes Rehna vom 14. August 2017,

wird durch die Gemeinde im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB in das Planverfahren eingebracht.

Carlow, den

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23. November 2020 bis zum 23. Dezember 2020 im Bauamt des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung ) am 11. November 2020 und in den Lübecker Nachrichten ( Lokalausgabe Mecklenburg ) am 11. November 2020 sowie im Internet unter <https://www.rehna.de/verwaltung/amt-bekanntmachungen/>, öffentlich bekannt gemacht worden.

Carlow, den

Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenso wie die Nachbargemeinden, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 13. November 2020 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Carlow, den

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Carlow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 27. Mai 2021 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Carlow, den

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg am \_\_\_\_\_. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) Ungenauigkeiten durch Digitalisierung aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

\_\_\_\_\_,den

gez. Katasteramt / Vermessungsbüro

10. Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wurde am 27. Mai 2021 von der Gemeindevertretung Carlow als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Carlow wurde durch die Gemeindevertretung Carlow am 27. Mai 2021 gebilligt.

Carlow, den

Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung Nr. 6 der Gemeinde Carlow, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, wird hiermit ausgefertigt.

Carlow, den

Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow sowie die Stelle, bei der der Plan entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am \_\_\_\_\_ durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) und am \_\_\_\_\_ in den Lübecker Nachrichten ( Ausgabe Mecklenburg ) sowie im Internet unter <https://www.rehna.de/verwaltung/amtl-bekanntmachung/>, öffentlich bekannt gemacht 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 ( GVOBl. M-V S. 205 ) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Carlow, den

Bürgermeister

13. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am \_\_\_\_\_ angezeigt worden.

Carlow, den

Bürgermeister