

SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW über den Bebauungsplan Nr. 7 "Kindercampus"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
FHmax	Firsthöhe in m als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■	Flächen für den Gemeinbedarf
□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindercampus

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
▲ ▼	Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

LZ	Löschwasserzisterne, unterirdisch
----	-----------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
■	Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze Kindercampus
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
126	Flurstücksnummern
5,0	Bemaßung in m
⊗	Baum künftig fortfallend
●	Bäume im Bestand

3. Nachrichtliche Übernahme

○	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
—	Hauptverorgungslleitung - Telekom, unterirdisch

Nutzungsschablone

□	GRZ 0,5
○	FHmax 10,0

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Carlow vom 05.10.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Kindercampus“, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Nahversorger und Wiesenfläche, im Süden durch die „Rehnaer Straße“ sowie im Westen durch einen Bolzplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB sowie §§ 16 bis 18 BauNVO)**
 - In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindercampus“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen für soziale Zwecke – bspw. Kindergärten, Kinderkrippen, Hort
 - Mobile Einrichtungen für soziale Zwecke, bspw. mobile Kindergarten- oder Horteinrichtungen
 - Einrichtungen für sportliche Zwecke
 - Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
 - Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
 - Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist ausschließlich auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie §§ 1a und 202 BauGB)**
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerfen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe der standortheimischen Sträucher beträgt maximal 80 cm. Diese ist durch Pflegeschritte zu gewährleisten.
 - Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachauflegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
 - 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, den 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.

Gehölzbestimmungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitats durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmsweise gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§ 18 Abs. 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befestigen bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

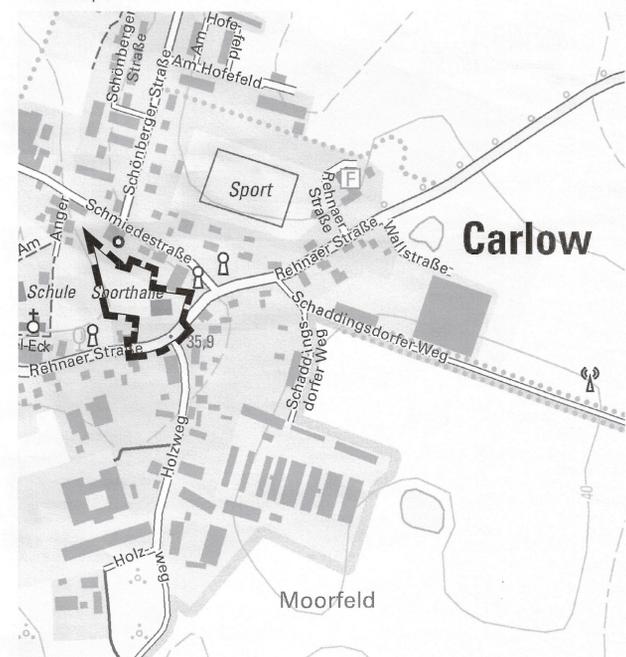
Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 02.2023; Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-hufmann.de

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2023 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 06.07.2023 beteiligt worden.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.07.2023 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 23.10.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rehna, den 23.10.2023
Öffentlich best. Vermessener
- Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 05.10.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde gebilligt.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Die am 05.10.2023 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Carlow, den 26.10.2023
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Carlow über den Bebauungsplan Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.10.2023 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Carlow, den 01.11.2023
Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW über den Bebauungsplan Nr. 7 „Kindercampus“

gelegen im Zentrum der Gemeinde Carlow, an der Rehnaer Straße, umfassend die Flurstücke 21/3, 21/5, 21/6, 21/10, 21/11, 23/1 (teilw.), 28/4 (teilw.), 96/14 (teilw.) und 240 der Flur 1, Gemarkung Carlow

SATZUNGSBESCHLUSS

05.10.2023