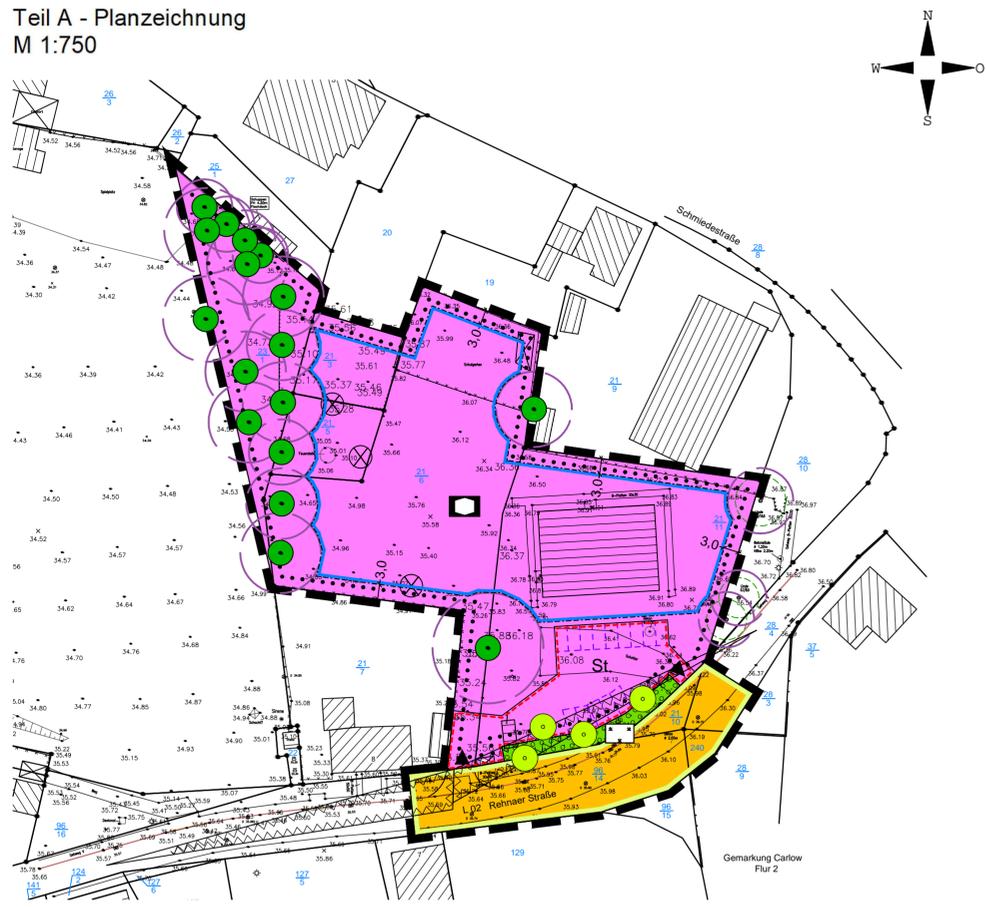


# SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW über den Bebauungsplan Nr. 7 "Kindercampus"

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

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrt

**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)

	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze Kindercampus
	Umgrünung 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
	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
	Baum künftig fortfallend
	Bäume im Bestand

## 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 § 88 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 ..... 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 Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Bestandsflächenlage 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 sowie untergeordnete bauliche Anlagen der Gemeinbedarfsfläche 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 Vernichtung oder Verweidung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdrüchtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, 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.
  - 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 flachaufhängend sind. Aufgeständerte oder übertragende 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.

Geholzabfuhrungen 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 Habitate 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 in der Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmsmäßig 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 Anfahrschäden, 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 beahren 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

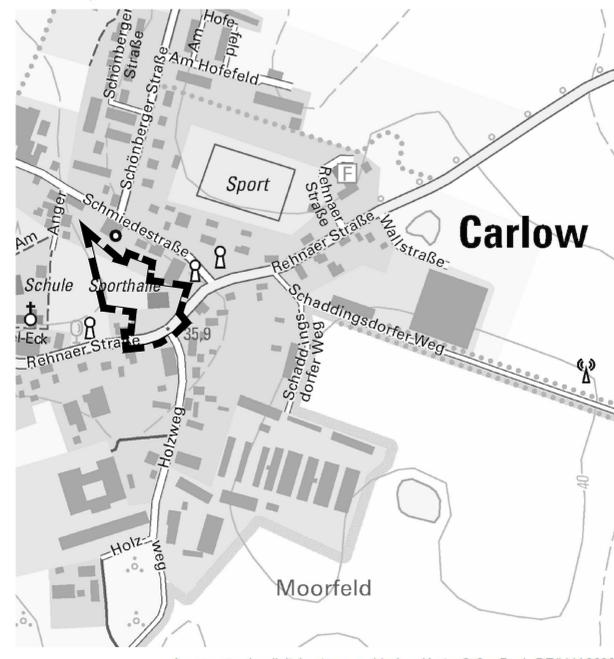
Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter [www.rehna.de](http://www.rehna.de).  
Carlow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 08.06.2022 beteiligt worden.  
Rehna, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Carlow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... 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 ..... (Siegel) 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 ..... bis zum ..... 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 Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter [www.rehna.de](http://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 ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Carlow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... 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: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde gebilligt.  
Carlow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die am ..... beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.  
Carlow, den ..... (Siegel) 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 Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna unter [www.rehna.de](http://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 ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



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

## SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW

über den Bebauungsplan Nr. 7  
„Kindercampus“

gelegten 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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.06.2023