

# 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1 DER GEMEINDE CARLOW FÜR DEN BEREICH NORDWESTLICH UND SÜDÖSTLICH DER MOLZAHNER STRASSE IM OT STOVE, " STOVE - SIEDLUNG ", NACH § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 13 Abs. 1 BauGB

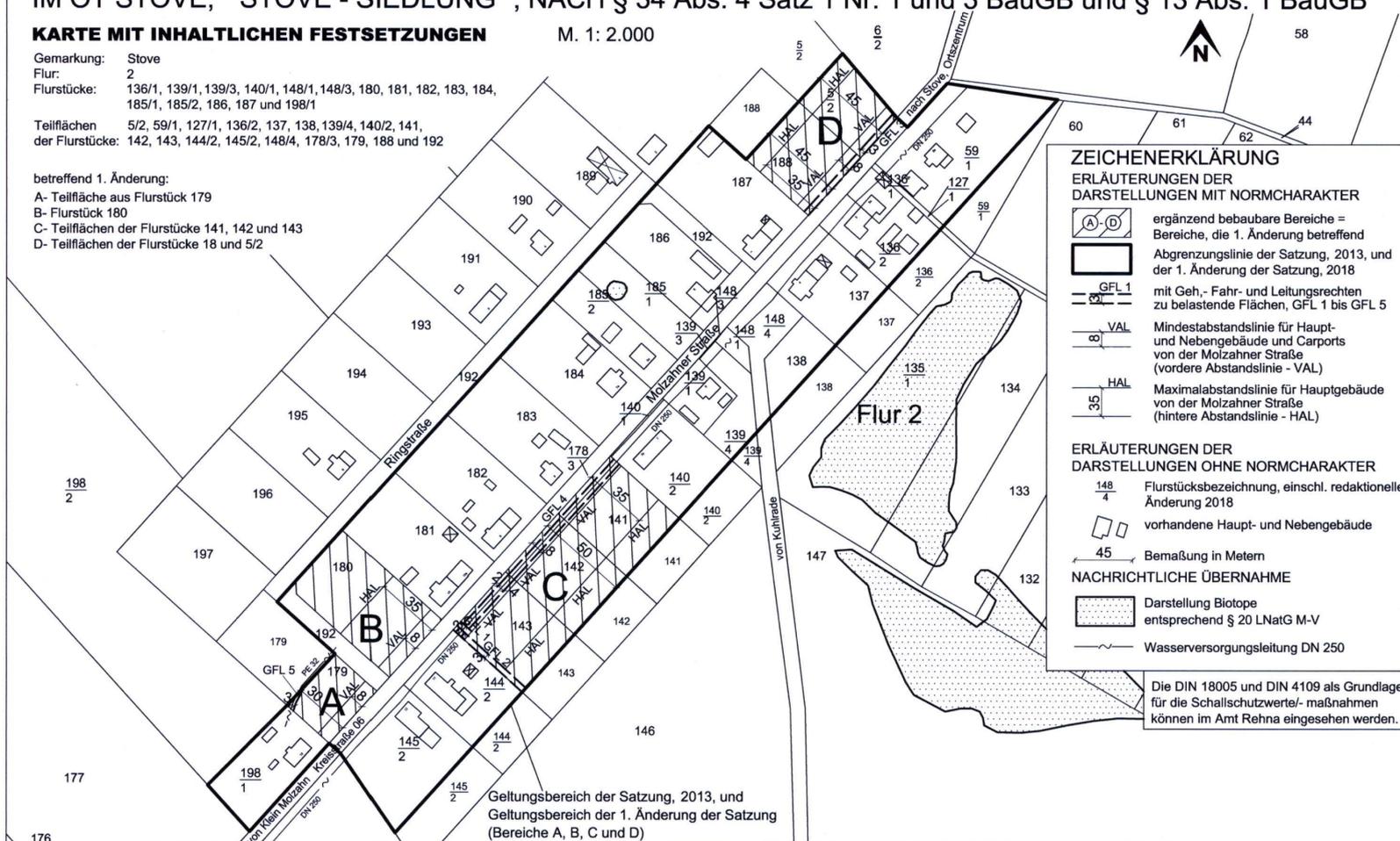
## KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN

M. 1: 2.000

Gemarkung: Stove  
 Flur: 2  
 Flurstücke: 136/1, 139/1, 139/3, 140/1, 148/1, 148/3, 180, 181, 182, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187 und 198/1  
 Teilflächen 5/2, 59/1, 127/1, 136/2, 137, 138, 139/4, 140/2, 141, der Flurstücke: 142, 143, 144/2, 145/2, 148/4, 178/3, 179, 188 und 192

betreffend 1. Änderung:

- A- Teilfläche aus Flurstück 179
- B- Flurstück 180
- C- Teilflächen der Flurstücke 141, 142 und 143
- D- Teilflächen der Flurstücke 18 und 52



### ZEICHENERKLÄRUNG

- ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN MIT NORMCHARAKTER**
- (A-D) ergänzend bebaubare Bereiche = Bereiche, die 1. Änderung betreffend
  - Abgrenzungslinie der Satzung, 2013, und der 1. Änderung der Satzung, 2018
  - GFL 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, GFL 1 bis GFL 5
  - VAL Mindestabstandslinie für Haupt- und Nebengebäude und Carports von der Molzahner Straße (vordere Abstandslinie - VAL)
  - HAL Maximalabstandslinie für Hauptgebäude von der Molzahner Straße (hintere Abstandslinie - HAL)

- ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 148/4 Flurstücksbezeichnung, einschl. redaktioneller Änderung 2018
  - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
  - 45 Bemaßung in Metern

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Darstellung Biotope entsprechend § 20 LNatG M-V
  - Wasserversorgungsleitung DN 250

Die DIN 18005 und DIN 4109 als Grundlage für die Schallschutzwert-/ maßnahmen können im Amt Rehna eingesehen werden.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der im Rahmen dieser Satzung gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Stove umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- 1.2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow umfasst das Gebiet der innerhalb der beigelegten Karte gekennzeichneten, ergänzend bebaubaren Bereiche A, B, C und D.
- 1.3 Die beigelegte Karte ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Inhaltliche Festsetzungen für die Bereiche A bis D

- 2.1 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1.1 Im entsprechend § 1 festgesetzten Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.
  - 2.1.2 Auf jedem der in den Bereichen A bis D vorhandenen Flurstücke ist die Errichtung nur eines Einzelhauses mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Errichtung von Ferienhäusern ist nicht zulässig. In den Bereichen A bis D ist je vorhandenem Flurstück eine zusätzliche Bebauung, einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen, sowie durch Zufahrten, von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig. Davon ist für das Hauptgebäude ( ohne Terrasse ) eine Grundfläche von max. 170 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.1.3 Hinzutretende Hauptgebäude sind in den Bereichen A, B, C und D in einem Mindestabstand von 8,00 m parallel zur Molzahner Straße zu errichten. Der Abstand der der Molzahner Straße abgewandten, rücksseitigen Gebäudesseiten der hinzutretenden Hauptgebäude darf im Bereich B, C und D maximal 35,00 m betragen. Nebengebäude und Carports müssen in den Bereichen A, B, C und D einen Abstand von mindestens 8,00 m zur Molzahner Straße haben.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
  - 2.2.1 Für die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.
  - 2.2.2 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weifugigem oder wasserundurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen herzustellen.
  - 2.2.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wegen der anstehenden Bodenverhältnisse sind dazu zusätzliche Zwischenspeicherungsmöglichkeiten vorzusehen. Die ordnungsgemäße Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
  - 2.2.4 Die in dem Bereich D befindliche Hecke, die nach § 6 Biosphärenreservatsverordnung geschützt ist, darf durch geplante Baumaßnahmen nicht zerstört werden. Die Lage der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist darauf abzustellen.
- 2.3 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Aufgrund des Straßenverkehrs auf der Molzahner Straße ( Kreisstraße Nr. 06 ) werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für den Standort überschritten. Bei der Errichtung der Wohngebäude ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach DIN 4109 für das Außenbauteil, das direkt der Molzahner Straße zugewandt ist bzw. dazu sich rechtwinklig befindet, einzuhalten: 30 dB(A).
- 2.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Als Kompensations- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung in den Bereichen A bis D der Satzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

  - 2.4.1 Je 35 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche sind auf den betreffenden Flurstücken entweder:
    - a) ein einheimischer Obstbaum in einer Streuobstwiese oder
    - b) 25 m<sup>2</sup> einer anzulegenden dreireihigen Hecke gegenüber der Feldflur zu pflanzen.
 Eine Kombination dieser in a) und b) genannten Arten von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ist zulässig. Es sind dabei folgende Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten zu verwenden:
 

Obstbäume:	Stammumfang von mindestens 10/12cm, Pflanzabstand ca. 5 m
dreireihige Hecke:	Hainbuchen, Ebereschen, Brombeere, Weißdorn, Haselnuss, Feldahorn und Hundrose

 Als Pflanzgut für die Hecken sind Heister mit einer Größe von 175/200 cm und Sträucher von 125/150 cm zu verwenden. Der Abstand der Pflanzen ist mit 2,00 m zu bemessen. Vor der Hecke gegenüber der Feldflur ist ein Brachesaum von 5 m frei zu halten. Die anzulegenden Ausgleichsflächen sind gegenüber der Feldflur durch einen Zaun zu sichern.
  - 2.4.2 Die Realisierung der unter 2.4.1. benannten Ausgleichspflanzungen ist auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, aber nur auf den durch die Maßnahmen begünstigten Flurstücken zulässig.
  - 2.4.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
  - 2.4.4 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 2.4.1 den begünstigten Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.

Die unter Pkt. 2.4.1 benannten Maßnahmen sind ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 135a und 135b BauGB.

- 2.4.5 Ordnungswidrigkeiten
 

Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

In den gekennzeichneten Bereichen GFL 1 und GFL 2 im Bereich C ( Kabel und Freileitung ) sowie GFL 3 im Bereich D ( Kabel ) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG jeweils mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Eine Überbauung dieser Bereiche und eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig. Eine Bepflanzung der Bereiche GFL 1 und GFL 3 ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen zulässig. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen und von gepflasterten Flächen in der Bereichen GFL 1 und GFL 3 ist nur nach Abstimmung mit der WEMAG AG zulässig. Im festgesetzten Bereich GFL 4 innerhalb des Bereiches C wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast ( Wasserleitung DN 250 mm ) in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken in dem Bereich C sind nur nach gesonderter Abstimmung und nur mit Zustimmung des Zweckverbandes Radegast zulässig. Im festgesetzten Bereich GFL 5 innerhalb des Bereiches A wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast ( Wasserleitung PE 32, Hausanschlussleitung des Flurstückes 198/1 ) in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Die gekennzeichneten Flächen GFL 4 und GFL 5 dürfen nicht bebaut und nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen / Sträucher bepflanzt werden.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### HINWEISE

1. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 1.1 Im ausgewiesenen Bereich bzw. im direkt angrenzenden Bereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der WEMAG AG, des Zweckverbandes Radegast, der Deutschen Telekom und weiterer Versorger. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.
  - 1.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.
2. Immissionsschutz
 

Die Ortslage Stove befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen.
3. Erdarbeiten
 

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren.
4. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
  - 4.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
  - 4.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
  - 4.3 Wenn während der Erdarbeiten 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), die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
5. Munitionsfunde
 

In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung ( Kampfmittelbelastungsauskunft ) der in Rede stehenden Fläche, sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz ( LPBK M-M ), zu erhalten. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
6. Natur- und Landschaftsschutz
 

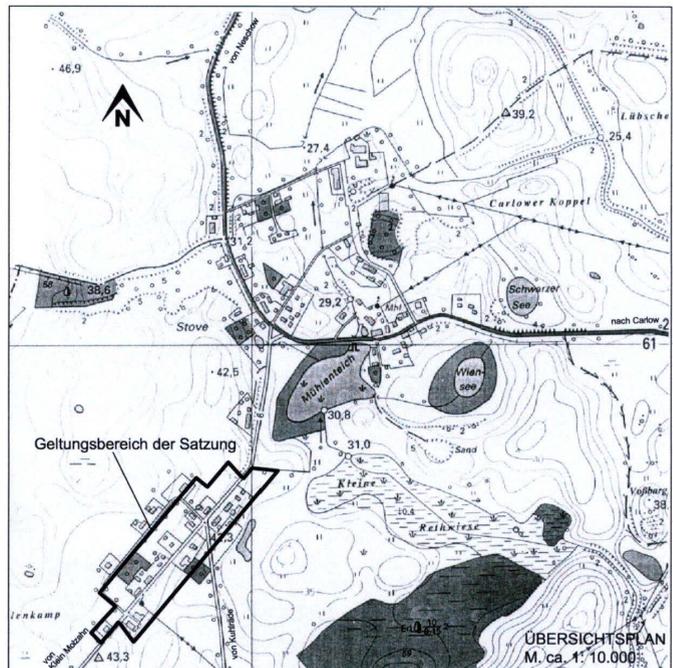
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung sind daher einzuhalten. Entsprechend § 6 Abs. ( 1 ) Satz 2 Nr. 7 der Biosphärenreservatsverordnung ist es unter anderem verboten, Ufergehölze, Röhricht- und Schilfbestände, Büsche, Feldhecken, Wallhecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen, Alleen oder Baumgruppen außerhalb des Waldes zu roden oder zu schädigen. Ausgenommen sind die zur Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen sowie unvermeidbare Maßnahmen zur Unterhaltung der Wege und Gewässer.

### PRÄAMBEL

Aufgrund  
 - des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 ( BGBl. I S. 3634 ),  
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern ( 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 ( GVBl. M-V. S. 777 )  
 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Carlow vom 31. Mai 2018 die Satzung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Carlow hat auf ihrer Sitzung am 15. März 2018 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow beschlossen.
- Carlow, den 4.6.2018 
2. Die Gemeindevertretung Carlow hat am 15. März 2018 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. 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 die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebuscher-Rehnaer Zeitung ) am 22. März 2018 und in den Lübecker Nachrichten ( Lokalausgabe Mecklenburg ) am 21. März 2018 sowie ergänzend durch Veröffentlichung im Internet unter [www.rehna.de](http://www.rehna.de) am 21. März 2018 und unter <https://www.b-plan-service.de> am 21. März 2018 und unter <https://www.b-plan-service.de>, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Carlow, den 4.6.2018 
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow hat in der Zeit vom 03. April 2018 bis zum 07. Mai 2018 im Bauamt des Amtes Rehna während der Dienststunden des Bauamtes Rehna öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und die von der Planung berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. März 2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Carlow, den 4.6.2018 
4. Die Gemeindevertretung Carlow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31. Mai 2018 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Carlow, den 4.6.2018 
5. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow wurde am 31. Mai 2018 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Carlow, den 4.6.2018 
6. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow wird hiermit ausgefertigt.
- Carlow, den 4.6.2018 
7. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 6.6.2018 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung ( Ausgabe Gadebuscher-Rehnaer Zeitung ) und in den Lübecker Nachrichten ( Lokalausgabe Mecklenburg ) am 6.6.2018 sowie ergänzend durch Veröffentlichung im Internet unter [www.rehna.de](http://www.rehna.de) am 6.6.2018 und unter <https://www.b-plan-service.de>, ortsüblich 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 ) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung am 7.6.2018 in Kraft getreten.
- Carlow, den 7.6.2018 
8. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 1. Änderung der Satzung ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am 7.6.2018 angezeigt worden.
- Carlow, den 7.6.2018 



# 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1 DER GEMEINDE CARLOW FÜR DEN BEREICH NORDWESTLICH UND SÜDÖSTLICH DER MOLZAHNER STRASSE IM OT STOVE, " STOVE - SIEDLUNG ", NACH § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 13 Abs. 1 BauGB

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

JUNI 2018

M. 1: 2 000