

Text Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 9 BauGB BauNVO
- Die Oberkante des Erdgeschuldbodens darf nicht mehr als 50 cm über der Fahr- bzw. oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtflächen) sind oberhalb einer Höhe von 80 cm bis 200 cm bezogen auf die Fahrtrahnenoberkante von baulichen Anlagen und Hecken / flächigen Pflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 / Abs. 6, Nr. 20 + 25 BauGB)
 - Die vorhandenen Gehölzgruppen an den Bächen und an den Grundstücksgrenzen sind zu erhalten und zu pflegen.
 - Die Verkehrsinseln sind jeweils mit einem Baum zu bepflanzen, die Flächen sind mit Rasen anzulegen, so daß sich eine Wiesenfläche entwickeln kann.
Gehölzart: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Größe: 16 - 18 cm StU
 - An jedem Privatgrundstück ist ein Hochstamm zu pflanzen.
Gehölzart: Birke (Betula pendula)
Größe: 16 - 18 cm StU
 - Westlich der Baulichen ist der sich anschließende Bereich, die Fläche 1, mit dem darauf befindlichen Bodendenkmal und dem Regenrückhaltebecken als Wiesenzone in natürlicher Sukzession zu entwickeln. Zur Sicherung der Fläche für die natürliche Entwicklung ist die Grunddienstbarkeit für die Belange des Naturschutzes in das Grundbuch einzutragen.
 - An der westlichen und östlichen Seite der Sukzessionsfläche, auf den Flächen 3 u. 4, ist jeweils eine 5-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt nach einem Pflanzschema. Heckenaufbau sowie Gehölzarten vgl. BI-Nr. 3
 - An der nördöstlichen Seite der Sukzessionsfläche, auf der Fläche 2, im Bereich der Böschungsoberkante sowie am Regenrückhaltebecken sind Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Gehölzarten: Esche (Fraxinus excelsior)
Bruchweide (Salix fragilis)
Größe: Heister 150 - 200 cm

II Baugestalterische Festsetzungen

- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V)
- Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Holzzeile bis 1,00 m Höhe und Laubholz-Hecken bis zu 1,50 m Höhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus Laubgehölzen ohne Höhenbeschränkung und/oder Holzzeile bis 2,00 m möglich.
 - Die Dächer sind mit rotem Dachstein/Dachziegel einzudecken.
 - Die Fassaden sind aus rotem Ziegelmauerwerk und/oder senkrechter Holzschalung herzustellen.
 - Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden.
 - Stellplätze auf den Baugrundstücken sind zu mindestens 30% wasserdurchlässig auszubilden (Gras, Splitt, Rasen, Fugenpflaster).

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB § 3 BauNVO

WR reines Wohngebiet

Maßnahmen der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16, 20 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
0,2	Geschäftflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
≥ 45°	Dachneigung	
SD	Satteldach	
WK	Krüppelwalmdach	

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

--- Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ (1) 11 BauGB
	verkehrsbenutzter Bereich	

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	Regenwasser - Rückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
	Schutzgrenze laut Landeswassergesetz § 81	§ 81 LWaG

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
--	-------------------------	------------------

Planungen, Nutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

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

	Maßnahme: extensive Wiesennutzung alternativ: einmalige Mahd/Jahr; Anfang Juli	
	Uferstrandstreifen; Mahd nur zur Verhinderung der Verbuschung; Pflanzung von Kopfweiden und Eschen	
	freiwachsende, 5-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen an der West- und Ostgrenze	

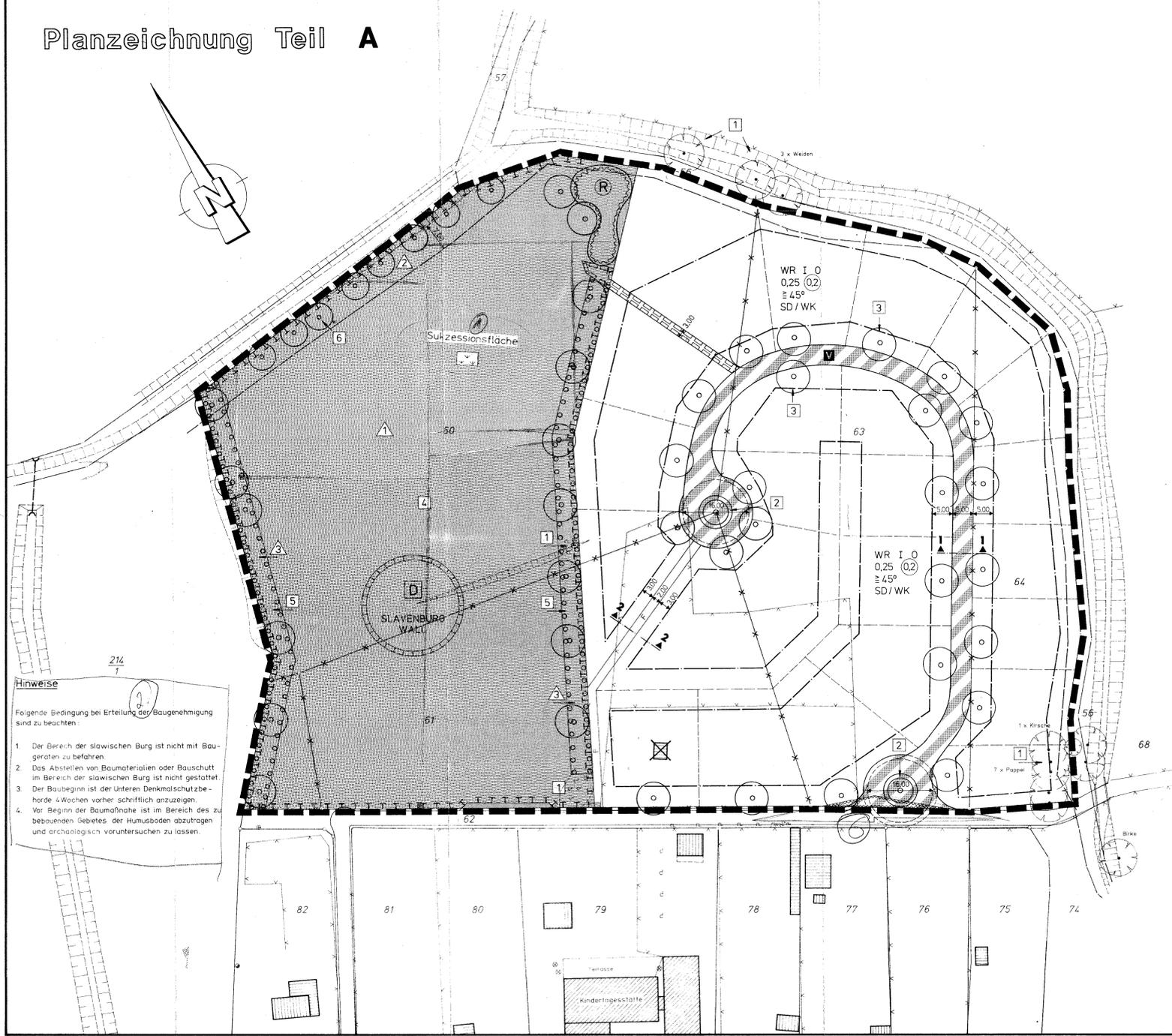
Sukzessionsfläche (Naturbelassenes Grün) (Zusatzzeichen) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemeinde Carlow Bebauungsplan Nr. 1 OT Carlow Wohngebiet "Blank"

Kreis Nordwestmecklenburg Gemarkung Carlow, Flur 1 Flurstück 60, 61, 62, 63 u. 64 M. 1 : 500

Satzung Gemeinde Carlow über: Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Blank" Verfahrensvermerke

Planzeichnung Teil A



Hinweise

Folgende Bedingung bei Erteilung der Baugenehmigung sind zu beachten:

- Der Bereich der slawischen Burg ist nicht mit Baugeräten zu befahren.
- Das Abstellen von Baumaterialien oder Bauschutt im Bereich der slawischen Burg ist nicht gestattet. Der Baubeginn ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist im Bereich des zu bebauenden Gebietes der Humusboden abzutragen und archäologisch voruntersuchen zu lassen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Pflanzgebiet für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Sträucher	§ 9 (1) 25a BauGB

sonstige Planzeichen § 9 (1) 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

Regelungen zur Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB

	Kulturdenkmal, Slavenburgwall	§ 9 (6) BauGB
--	-------------------------------	---------------

Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Ver-/Entsorgungsunternehmen	2,00 m breit § 9 (1) 21 BauGB
--	---	-------------------------------

Räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

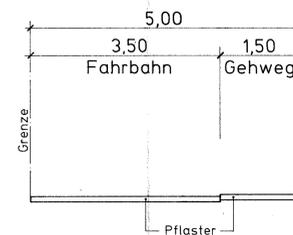
Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
	entfallende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	60 Flurstücksnummer

Entwurf
Ingenieurbüro Brandt + Partner
Rennaer Straße 2a
19205 Gadebusch

Gadebusch, den Planverfasser

Schnitt 1...1



Schnitt 2...2

