Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 04.07.94 bis 20.07.94 erfolgt.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.95 und 29.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.94 und 23.05.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.07.1994 bis zum 26.08.1994 während folgender Zeiten .....
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....
   ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

   Lübz, ...

   Siegelabdruck — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 07.01.96 bis zum 18.02.96 während folgender Zeiten .....
   erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.01.96 bis 28.02.96
   ortsüblich bekanntgemacht worden.
   oder:
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Karow, 20.09.1996

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.96 gebilligt.

    Karow, 20.09.1996

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.01.96 Az: VII/2/2-512.113.559.59/21 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Karow, 20.09.96

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.
    Az: .....

    Karow, ...

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Karow, ...

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

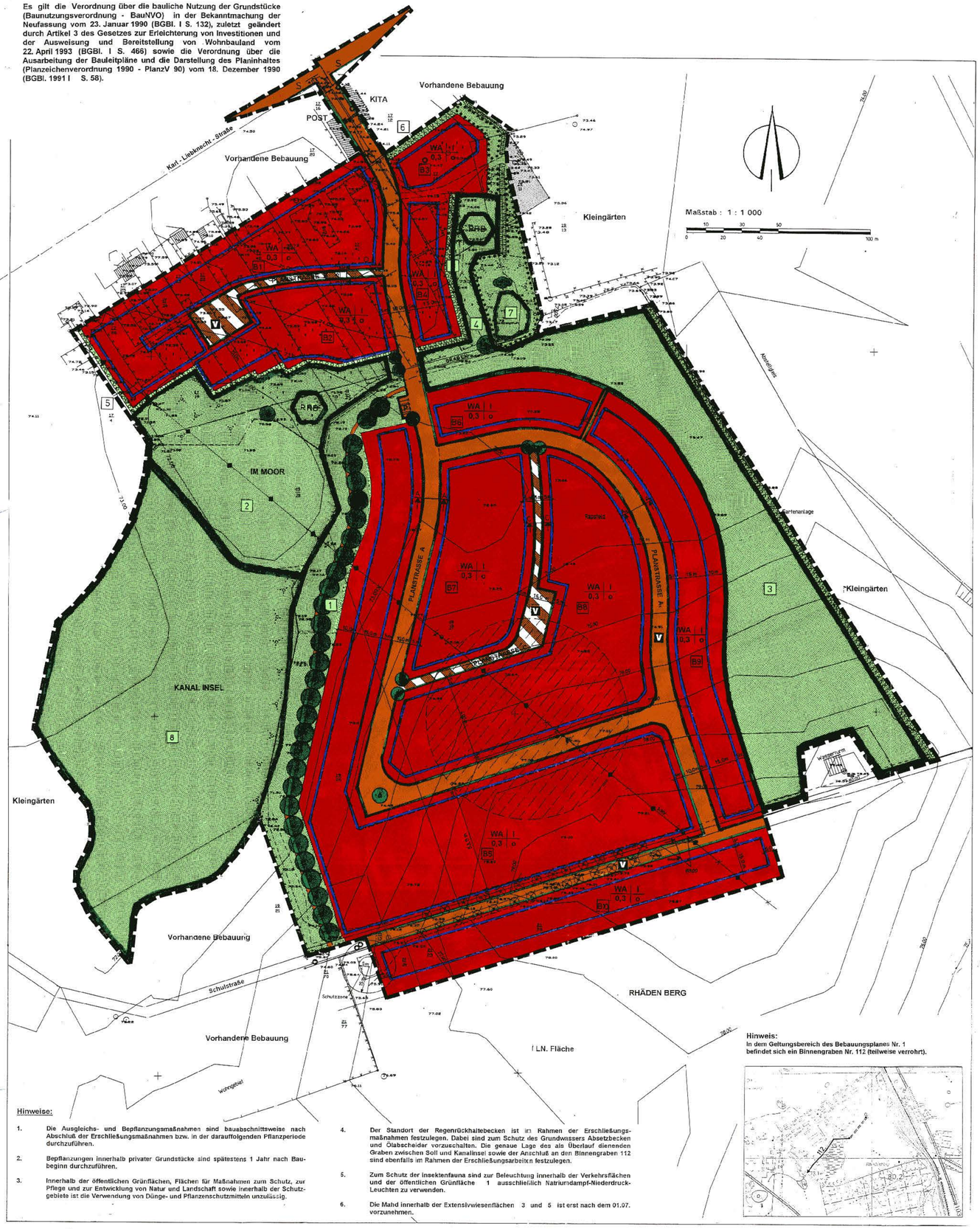
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....
    ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Karow, ...

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

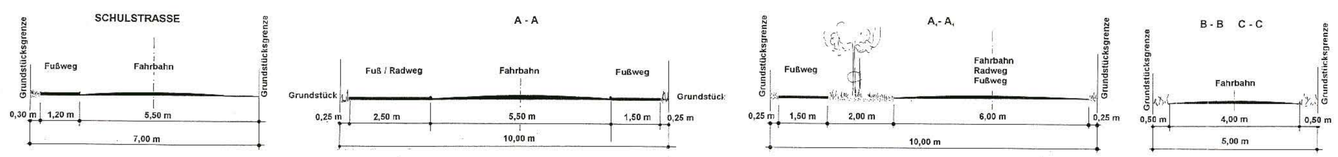
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



Hinweise:

1. Die Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind bauabschnittsweise nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
2. Bepflanzungen innerhalb privater Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der Schutzgebiete ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
4. Der Standort der Regenrückhaltebecken ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind zum Schutz des Grundwassers Absetzbecken und Ölabscheider vorzuschalten. Die genaue Lage des als Überlauf dienenden Graben zwischen Soll und Kanalinsel sowie der Anschluß an den Binnengraben 112 sind ebenfalls im Rahmen der Erschließungsarbeiten festzulegen.
5. Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche 1 ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten zu verwenden.
6. Die Mahd innerhalb der Extensivwiesenflächen 3 und 5 ist erst nach dem 01.07. vorzunehmen.

STRASSENSCHNITTE M 1: 75



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen: Bäume; Sträucher

Erhaltung: Bäume; Sträucher

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

Anpflanzen: Bäume; Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung: Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

Biotop / Landschaftsbestandteil, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LNatSchG

Bereich mit vermuteten Bodendenkmalen

S — Sichtdreieck

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

RRB — möglicher Standort Regenrückhaltebecken

B1 — Baublocknummer

Planstraße — Straßenbezeichnung

1 — Pflanzgebotsfläche

vorhandene Flurstücksgrenze

20 — Flurstücksnummer

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

- 22,5 — Höhenpunkt

Höhenlinie

vorhandene Nutzungsgrenze

künftig fortfallende Nutzungsgrenze

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohn- und sonstige Gebäude

3 m — Bemaßung

Böschung

künftig fortfallende oberirdische Leitung

Graben

Schacht rund

Stahlbetonmast

abzunehmender Baum

15 m Sicherheitsabstand U - Behälter ca. 11 000 Ltr.

TEIL B - TEXT -

1.0. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Garagen und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2.0. Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege

2.1. Die öffentliche Grünfläche 1 ist östlich des Weges mit einheimischen Laubbäumen (z.B. Tilia cordata - Winterlinde, Alnus glutinosa - Schwarzerle) mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm im Abstand von max. 10 m zu bepflanzen. Die Restflächen sind als Wiese auszubilden und durch mehrmalige Mahd zu pflegen.

2.2. Die Fläche 2 ist als Sukzessionsfläche sich selbst zu überlassen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.3. Die Fläche 3 ist als Extensivwiese auszubilden und max. 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist nach Abtrocknung zu entfernen.

2.4. Die Fläche 4 ist unter Berücksichtigung des Erhaltes von Gehölz- und Ruderalflächen als Wiese auszubilden und max. 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist nach Abtrocknung zu entfernen.

2.5. Als Abgrenzung der Bebauung zur Sukzessionsfläche ist innerhalb der privaten Grünfläche 5 eine einreihige Heckenpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (vgl. Artenliste).

2.6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen 6 sind als Abgrenzung zur Bebauung und zu den Kleingärten zweireihige Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (vgl. Artenliste).

2.7. Anthropogene Belastungen (Müll etc.) aus den Flächen 7 und 8 sind zu entfernen.

2.8. Je Grundstück ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., STU 14 - 16 cm anzupflanzen (vgl. Artenliste). Bei den Baumpflanzungen sind bei kleinkronigen Bäumen ein Abstand von mindestens 3 m, bei mittelkronigen ein Abstand von mindestens 7 m von der Gebäudekante einzuhalten.

2.9. In der Planstraße A, sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten einseitig, im Abstand von ca. 10 m standortgerechte, einheimische Laubbäume (z.B. Tilia cordata) mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm zu pflanzen.
Die Bäume sind durch Anfahrschutz zu sichern.
Die Baumscheiben sind mindestens 3 x 2 m offen auszubilden.

3.0. Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

3.1. Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalm- (Teilwalm-) dächer mit einer Neigung von 30° - 49° auszuführen.

3.2. Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,4 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte) nicht überschreiten.

Artenlisten

- einreihige Heckenpflanzung innerhalb der Fläche 5
  Pflanzdichte: 0,5 - 1 Stück/m²
  Pflanzqualität: Strauch 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

  Sträucher:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball (giftig)
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix caprea	-	Salweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche (Beeren giftig)
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose

- zweireihige Heckenpflanzung innerhalb der Fläche 6
  Pflanzdichte: 0,5 - 1 Stück/m²
  Pflanzqualität: Strauch 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
  Heister 2 x verschult, Höhe 100 - 150 cm

  Sträucher:

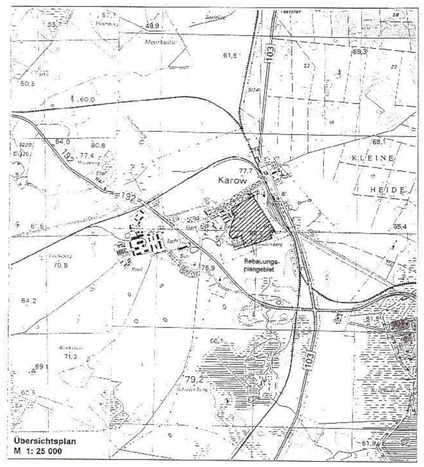
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball (giftig)
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix caprea	-	Salweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche (Beeren giftig)
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose

  Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

- Bäume zur Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Prunus avium 'Plena'	-	Gefüllltblühende Kirsche
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (mittelkronig)



Übersichtsplan
M 1: 25 000

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

SATZUNG DER GEMEINDE KAROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 FÜR DAS GEBIET "SCHULSTRASSE" LANDKREIS PARCHIM

M. 1 : 1000 — ENTWURF — OKTOBER 1995