Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Amt Bekanntmachungstafeln vom 23.09.94 erfolgt.

Karow, 20.09.1996 — Der Bürgermeister

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

Karow, 20.09.1996 — Der Bürgermeister

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 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.94 bis 17.11.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karow, 20.09.1996 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.10.94 + 23.10.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karow, 20.09.1996 — 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 17.04.96 bis zum 17.05.96 während folgender Zeiten Kassenstunden 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 17.04.96 (Amtsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Karow, 20.09.1996 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.09.1996 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 : 1000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Lübz, 26.09.1996 — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.02.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karow, 20.09.1996 — 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 22.04.96 bis zum 22.05.96 während folgender Zeiten Kassenstunden 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 gültend gemacht werden können, am 22.04.96 (Amtsblatt) 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 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.02.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.96 gebilligt.

Karow, 20.09.1996 — 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 15.01.96 Az: 101.311-5.23.13.16.031.1 (LA) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Karow, 13.12.96 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.12.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.01.97 Az: 101.311-5.23.13.16.031.1 (LA) bestätigt.

Karow, 13.01.97 — Der Bürgermeister

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

Karow, 13.01.1997 — 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 15.01.1997 durch Aushang 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 15.01.1997 in Kraft getreten.

Karow, 15.01.97 — Der Bürgermeister

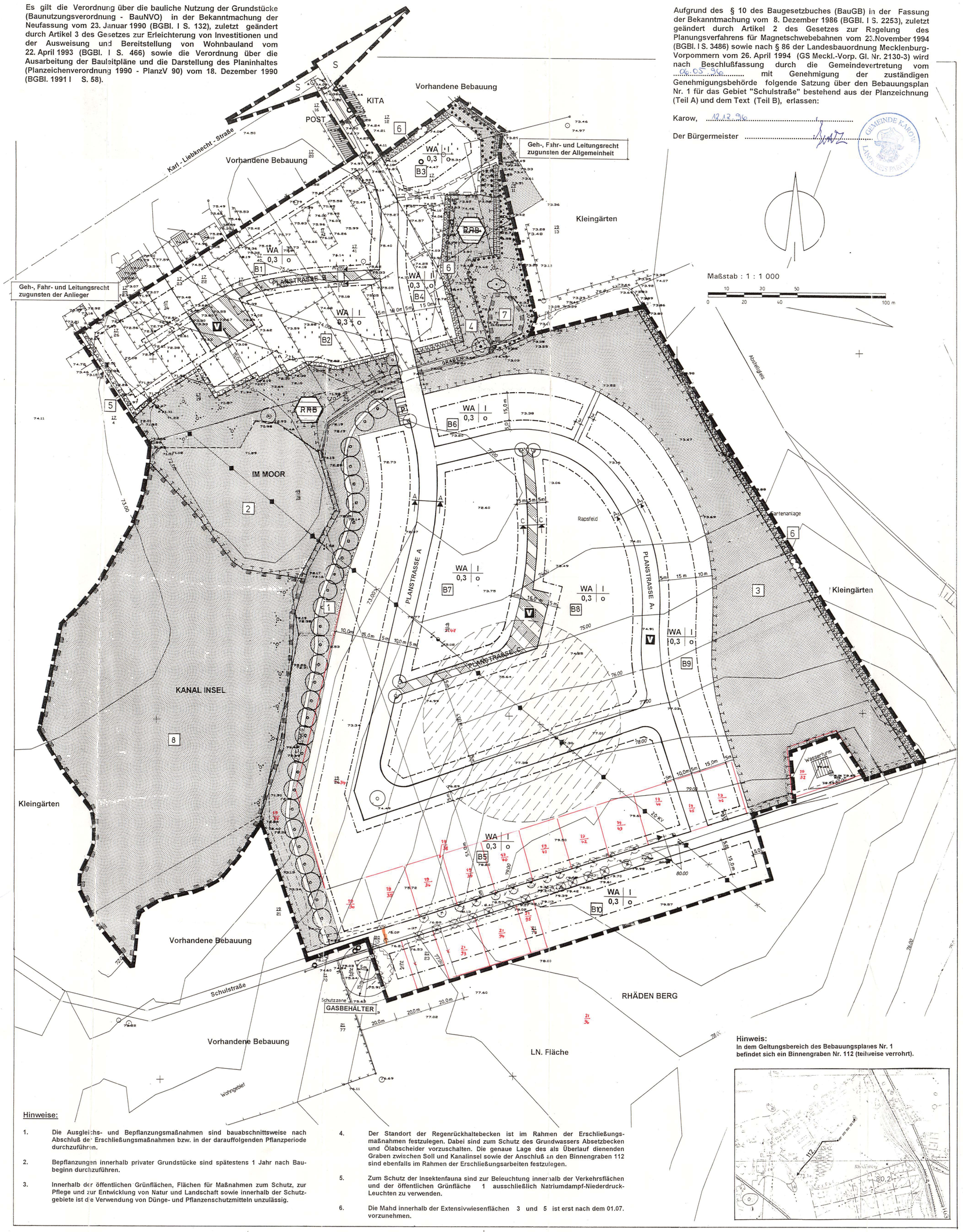
TEIL A - PLANZEICHNUNG

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).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.96 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Schulstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Karow, 12.12.96

Der Bürgermeister

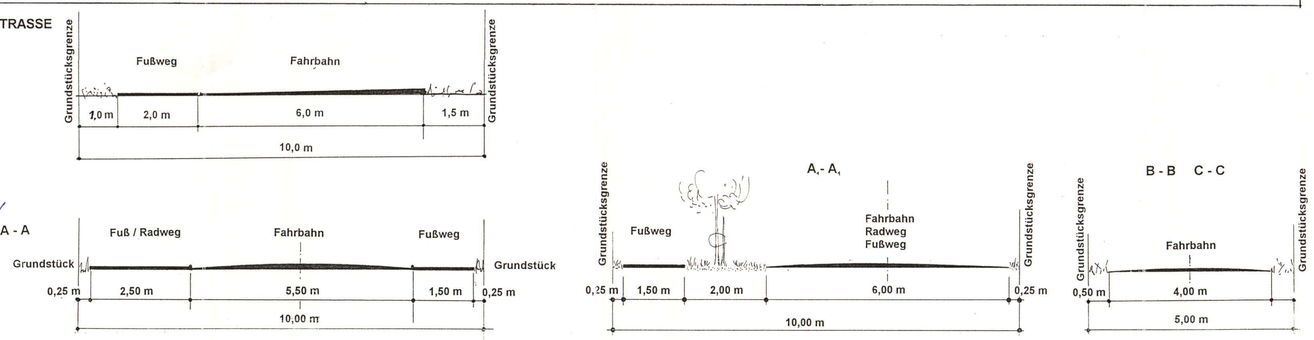


Hinweise:
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich ein Binnengraben Nr. 112 (teilweise verrohrt).

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



Satzungsexemplar
vom 06.05.96
Karow, 12.12.96

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
I — Zahl der Vollgeschosse

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 , 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
RRB — Regenrückhaltebecken

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

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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

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.

2.10. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, dazu gehören:
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher
- Anlagen öffentlicher Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt und Pflege für vorhandene Hecken und Bäume

werden allen Baugrundstücken entsprechend der stehenden zulässigen Grundfläche zugeordnet.

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:

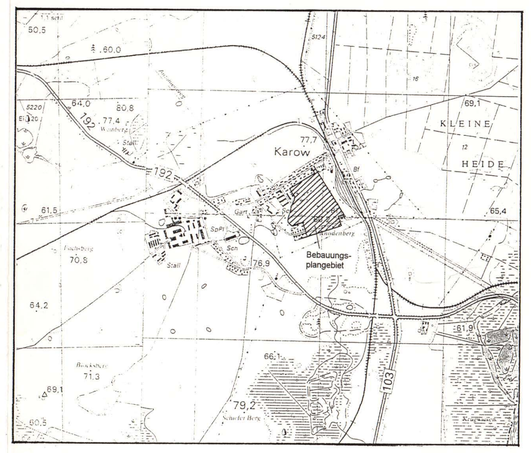
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose

  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'	-	Gefüllteblühende Kirsche
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (mittelkronig)



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

M. 1 : 1000 — MAI 1996