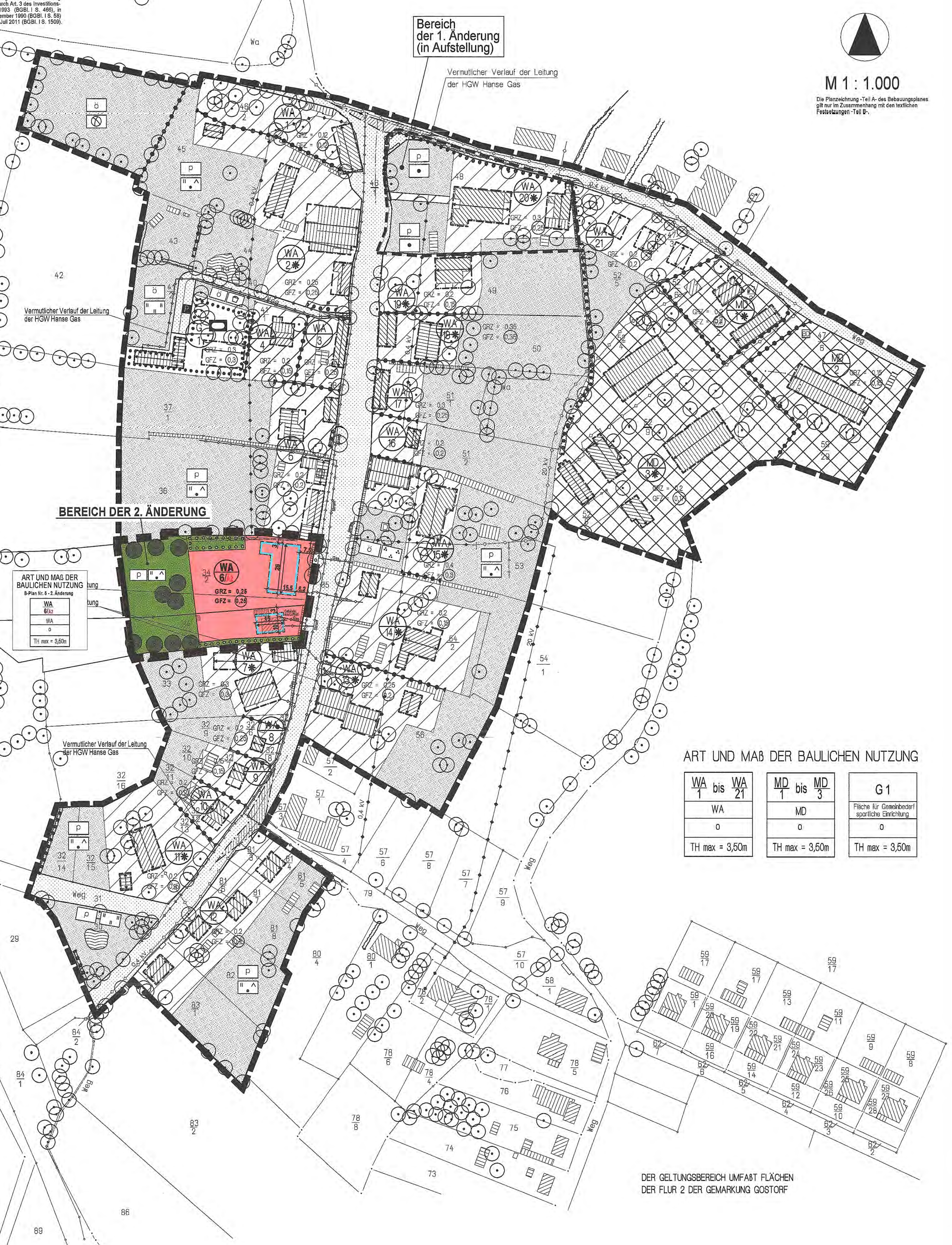
# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW "DORFMITTE GOSTORF"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).




M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| WA 1 bis WA 21 | MD 1 bis MD 3 | G 1 |
|---|---|---|
| WA | MD | Fläche für Gemeinbedarf sportliche Einrichtung |
| o | o | o |
| TH max = 3,50m | TH max = 3,50m | TH max = 3,50m |

DER GELTUNGSBEREICH UMFAßT FLÄCHEN DER FLUR 2 DER GEMARKUNG GOSTORF

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bereich des B-Planes Nr. 5 - 2. Änderung

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO) | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB<br>Par. 16 BauNVO |
| GFZ = 0,25 | Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß | |
| GRZ = 0,25 | Grundflächenzahl | |
| $TH_{max}$ = 3,50m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | Par. 9 (1) 2 BauGB<br>Par. 22 u.Par. 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| | Hauptfirstrichtung | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitunegn<br>- oberirdisch<br>- unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| p | private Grünfläche | |
| | ländliches Grün-, Garten und Grabeland | |
| | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | Par. 9 (1) 25 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25a BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Anpflanzgebot für Bäume | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow | Par. 9 (7) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow | Par. 9 (7) BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| 34/2 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| WA 6 | Bezeichnung der Gebiete, z.B. WA-Gebiet mit lfd. Nr. |
| | vorhandene Gebäude |
| | vorhandene Mauer |
| 5 | Bemaßung in Metern |

## B-Plan Nr. 5 - übrige außerhalb der 2. Änderung

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (gem. Par.4 BauNVO) | |
| MD | Dorfgebiete (gem. Par.5 BauNVO) | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (2) 1 BauGB |
| GFZ 0,3 | Geschoßflächenzahl, als Mindest- und Höchstmaß | |
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl | |
| z.B. I | Zahl der Vollgeschosse | |
| $TH_{max}$ = 4,00m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | Par. 9 (1) 2 BauGB<br>Par. 22 u.Par. 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| | EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN | Par. 9 (1) 5 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Flächen für den Gemeinbedarf | |
| | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungrn | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Straßenbegleitgrün | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Grünflächen | |
| ö | öffentliche Grünflächen | |
| p | private Grünflächen | |
| | Parkanlage | |
| | Spielplatz | |
| | Bolzplatz | |
| | ländliches Grün-, Garten und Grabeland | |
| | Grünland | |
| | Gartenland | |
| | WASSERFLÄCHEN | Par. 9 (1) 16 BauGB |
| | Wasserflächen | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | unterirdisch<br>oberirdisch | |
| | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | Par. 9 (1) 25 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25a BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Anpflanzgebot für Bäume | |
| | Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25b BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Erhaltungsgebot für schmale Flächen z.B. Hecken | |
| | Erhaltungsgebot für Bäume | |
| | REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ | Par. 9 (6) BauGB<br>Par. 172 (1) BauGB |
| D<br>BD | Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen<br>- Baudenkmal<br>- Bodendenkmal | Par. 9 (6) BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow | Par. 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | z.B. Par. 1 (4) BauGB<br>Par. 16 (5) BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| 63 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | vorhandene Gebäude |
| | vorhandene Mauer |
| | Hauptfirstrichtung |
| WA 1 | Bezeichnung der Gebiete, z.B. WA-Gebiet mit lfd. Nr. |

## SATZUNG

DER GEMEINDE BÖRZOW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "DORFMITTE GOSTORF"
gemäß § 10 BauGB i. Verb. mit § 13 BauGB und § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börzow vom ............... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

## TEIL B - TEXT

**DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW FÜR DAS GEBIET "DORFMITTE GOSTORF" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2Ä)
~~1.2 In dem festgesetzten Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.~~

**2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2Ä) ~~Für die WA-Gebiete und das MD-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.~~
Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

**3. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig und einer Breite von maximal 1/3 des betroffenen Gebäudeteils.

**4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe (in HN) des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht übersteigen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

**5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

2Ä) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in ~~den WA-Gebieten und in dem MD-Gebiet~~ dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb derselben und hinter der straßenseitigen Gebäudefront von Hauptgebäuden zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.

**6. ABGRABUNGEN ZUR AUSBILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**

2Ä) In ~~dem MD- und den WA-Gebieten~~ dem WA-Gebiet sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

~~**7. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IN NÄHER GEKENNZEICHNETEN GEBIETEN (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**~~

2Ä) ~~Für die in der Planzeichnung gesondert mit einem (*) gekennzeichneten Gebiete wird für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, festgesetzt, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudehülle dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.~~

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

**1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER**

2Ä)
~~1.1 Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,5 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.~~

1.2 Der First ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

1.3 Die Breite von Anbauten darf 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen die Ecken des Hauptgebäudes freilassen.

1.4 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandter Seite, der Rückseite, errichtet werden. Sie müssen die vorhandenen Traufhöhen aufnehmen.

1.5 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Seitenlänge des Bauwerkes und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

1.6 Garagen sind nur unter Voraussetzungen des § 6 Abs. 4 Satz 3 LBauO M-V als Anbauten an allen Seiten außer der Straßenseite zulässig. Der nachträgliche Einbau von Garagen in reine Wohngebäude auf der Straßenseite ist nicht zulässig, wenn dazu eine Öffnung gebrochen werden muss.

**2. SOCKEL- UND GEBÄUDEHÖHEN**

2.1 Bei Anbauten und Umbauten ist die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen.

**3. DACHFORMEN**

3.1 Die zu erhaltende vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm.

3.2 Mit Ausnahme der in § 6 Abs. 4 LBauO M-V genannten Gebäude, sind Dächer als Satteldächer von 30° bis 50° Neigung zu errichten. Halb- und Krüppelwalme sind zulässig. Die Walme sollen mindestens 30° Neigung besitzen. Die Neigungen müssen symmetrisch sein.

3.3 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

3.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25°- 50° oder mit Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig.
2Ä) ~~Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau in gleicher Neigung abzuschleppen, bei giebelseitig angebauten Garagen ein Giebeldach gleicher Neigung vorzusehen.~~

3.5 Bei Windfängen, Erkern, Veranden und Terrassen mit Bedachungen sind Pult- und Flachdächer zulässig.

3.6 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

3.7 Als Dachaufbauten sind Schleppgauben, Fledermausgauben, Gauben mit Satteldach oder abgewalmtem Satteldach und liegende Dachfenster zulässig. Die Breite der Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die gesamte Breite mehrerer Gauben oder liegender Dachfenster darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Sie sind in ihrer Lage auf die Öffnungen der Fassade abzustimmen.

3.8 Frontispize bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.

3.9 Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als 1m² sein. In ihrer Lage sind sie auf die Öffnungen der Fassade abzustimmen.

**4. GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE**

4.1 Die Wände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Verputzte Wände sind bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebengebäude zu bereits bestehenden Putzbauten erlaubt. Windfänge, Erker und Anbauten aus Glas-Metallkonstruktionen sind zulässig.

4.2 Das Anfügen von Balkonen und Kragplatten an bestehende Gebäude ist nur auf der Straßen abgewandten Seite zulässig. Die Tiefe eines Balkons darf nicht mehr als 1,5 m betragen. Die Breite darf 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

**5. AUßENWANDÖFFNUNGEN UND FENSTER**

5.1 Die Wandfläche muss Fensteröffnungen allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.

5.2 Fenster müssen bündig mit der Außenfront abschließen und dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.

5.3 Die Summe der Öffnungsflächen darf jeweils nicht mehr als 40% der einzelnen Wandflächen betragen. Dies gilt auch für Anbauten.

5.4 Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

5.5 Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen oder Dieleneinfahrten in einer Größe über 1,5 m², nicht jedoch für Dachflächenfenster. Eingelegte Sprossen sollten vermieden werden.

5.6 Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist als Umbaumaßnahme nicht zulässig.

**6. MATERIALIEN UND FARBEN**

6.1 Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen.
2Ä) ~~Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegel verwendet werden.~~
Die Verfugung des Mauerwerkes hat grau zu erfolgen.
2Ä) ~~Farbige Fugen sind nur zulässig, wo dies im Bestand nachweisbar ist.~~
Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsbauten.
Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen. An- und Umbauten, Nebengebäude und Garagen zu verputzten Gebäuden dürfen verputzt werden, soweit § 9 Abs. 2 nicht greift.

6.2 Vorhandenes Fachwerk darf nicht verbrettert, verblendet oder verputzt werden. Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

6.3 Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün oder schwarz zu streichen. Fachwerk und Gefache sind farbig abzusetzen.
Bei Neubauten ist weiß für Verbretterungen zulässig, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

6.4 Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden und Garagen nicht verwendet werden. Farbige Gläser und farbige Glasbausteine sowie Spiegelgläser sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für schwach getönte Sonnenschutzgläser. Gebäude in Leichtbauweise können Verkleidungen erhalten.

6.5 Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Wellfaserplatten und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

6.6 Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkele Farben zulässig.

6.7 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall und in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metalliceffekte sind unzulässig. In Wirtschaftsgebäuden sind auch Betonfenster gestattet.
2Ä) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Hier wird die Farbe grau ergänzt. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

6.8 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

2Ä)
- rote bis rotbraune Ziegel, hier werden die Farben grau, dunkelgrau und anthrazit ergänzt.
- Reet
- mittel bis dunkelgraue Bleche ersatzweise auf ehemalige reetgedeckte Gebäude
- rotbraune, dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15°
- Bitumen- und Kunststofffolien auf bestehenden flachgeneigten Dächern unter 15°

6.9 Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig, dabei kann eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten erfolgen.

6.10 Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.

6.11 Gemauerte Einfriedungen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln, gelben Ziegeln in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen.

6.12 Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben rotbraun, dunkelgrün, schwarz oder weiß zu streichen.

6.13 Farbenvielfalt (Buntheit) sowie intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.

**7. WERBEANLAGEN**

7.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder -zeichens an der Außenwand des Gebäudes zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, soweit es sich nicht um Leuchtwerbung handelt. Die maximale Größe der Werbefläche beträgt 0,75 m².

**III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

2Ä)
**1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

1.1 Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen ist eine ~~3reihige~~ Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen. Es sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,2 m zu wählen. Alle 12 m ist ein Überhälter zu setzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
Überhälter: Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus). Für die Gehölzpflanzung sind 2xv. Sträucher und Heister zu verwenden.

~~1.2 Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind im Straßenraum wahlweise folgende Gehölze zu verwenden: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos). Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind wahlweise folgende Gehölze zu pflanzen: Silber-Weide (Salix alba), Esche (Fraxinus excelsior). Es sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden.~~

~~1.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Sträucher bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind bei Abgang einzelner Elemente unter Verwendung der in 1.1 genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten nachzupflanzen.~~

**2. GRÜNFLÄCHEN**

~~2.1 Die öffentliche Grünfläche am Kriegerdenkmal mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.~~

~~2.2 Die privaten Grünflächen am Sportplatz mit der Zweckbestimmung Grünland ist als Mähwiese oder Weidefläche zu nutzen. Gehölzanpflanzungen zur Gliederung und Begrenzung sind zulässig.~~

2Ä)
~~2.3 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche im nördlichen Teil Plangebietes ist gärtnerisch zu nutzen. Die Anlage von Grünflächen und das Pflanzen von Großgehölzen sind zulässig.~~

2Ä)
2.4 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grün-, Garten- und Grabeland ist die gärtnerische und kleinbäuerliche Weide- und Ackernutzung zulässig. Vorhandene Gehölzbestände heimischer Laubgehölzarten sind zu erhalten.

~~2.5 Die vorhandenen Kleingewässer sind nicht mit häuslichen Abwässern zu belasten. Das im südlichen Teil des Plangebietes gelegene Kleingewässer ist naturnah zu erhalten. Bauliche Maßnahmen im Uferbereich und Maßnahmen, die eine negative Veränderung des Biotops verursachen sind unzulässig. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche am Kleingewässer ist eine naturnahe Entwicklung anzustreben. Eine intensive Nutzung dieser Fläche ist nicht zulässig.~~

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. BODENDENKMALE**

Bodendenkmale bedürfen vor deren Beseitigung oder Veränderung der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

**2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

**4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

**5. MUNITIONSFUNDE**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht kampfmittelbelastet ist.
Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

**6. HINWEISE ZUM LEITUNGSBESTAND**

2Ä) Vorhandene Leitungen sind nicht eingemessen. Es kann zu geringfügigen Abweichungen hinsichtlich Lage und Verlauf kommen. Im Vorfeld sind Maßnahmen mit den betroffenen Ver- und Entsorgern abzustimmen. Hinweise zu Leitungen, die im Planverfahren gegeben wurden, sind entsprechend zu beachten.

**7. SCHUTZ VORHANDENER GEHÖLZE**

Die Bäume im Nahbereich von Neubebauungen sind durch Bauzäune zu schützen.

**8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

2Ä) Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" vom 05.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 22.01.2013 beteiligt worden.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2012 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.01.2013 bis zum 15.02.2013 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Börzow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 05.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 13.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 20.06.2013 (Stempel)

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 04.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wurde am 04.06.2013 von der Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.06.2013 gebilligt.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am 21.06.13 ausgefertigt.

   Börzow, den 21.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

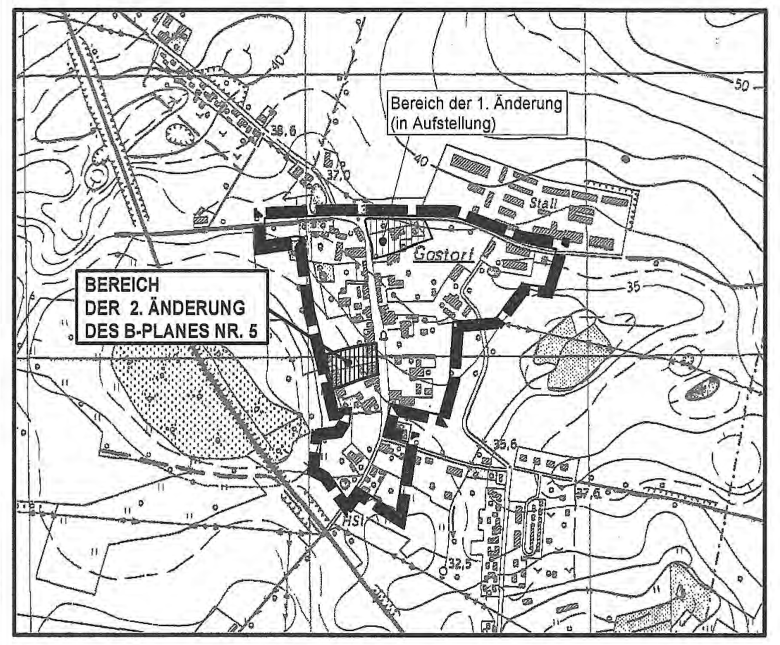
10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 26.06.2013 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 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 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
    Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 26.06.2013 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

    Börzow, den 27.06.2013 (Siegel) Bürgermeister

# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW " DORFMITTE GOSTORF "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB





Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50


Planungsstand: 04. Juni 2013

SATZUNG