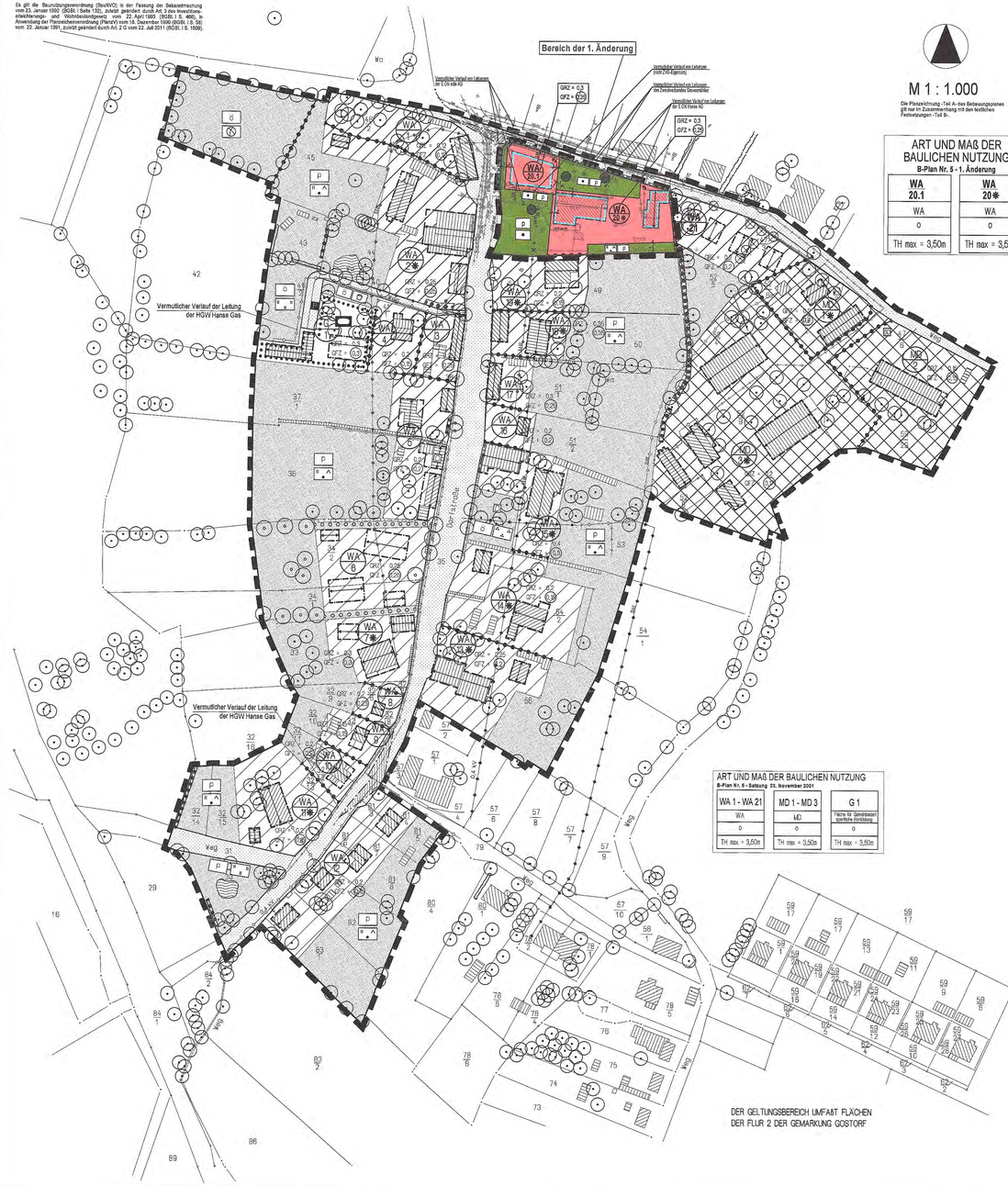
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW "DORFMITTE GOSTORF"

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 (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1981, zuletzt geändert durch Art. 3 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
B-Plan Nr. 5 - 1. Änderung

WA 20.1	WA 20*
WA	WA
o	o
TH max = 3,50m	TH max = 3,50m

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
B-Plan Nr. 5 - Satzung 23. November 2001

WA 1 - WA 21	MD 1 - 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

B-Plan Nr. 5 - 1. Änderung

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
GFZ = 0,6 GRZ 0,3 TH max = 3,50m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß Grundflächenzahl Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 20 BauNVO Par. 19 BauNVO Par. 19 BauNVO
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 a Par. 23 BauNVO
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen - oberirdisch - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Gartenland Bindliches Grün, Garten und Grabeland	Par. 9 (1) 15 BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Erhaltungsgebot für schmale Flächen z.B. Hecken Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow Bemaßung in Meter	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	vorhandener Maschinenschacht
	Hauptfirstrichtung
	Bezeichnung der Gebäude, z.B. WA-Gebäude mit lfd. Nr.
	künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdisch/unterirdische Leitung
	Bemaßung in Meter

B-Plan Nr. 5 - übrige außerhalb der 1. Änderung

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
MD	Dorfgebiete (gem. Par. 5 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
GFZ 0,3 GRZ 0,3 z.Bi. I TH = 4,00m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl, als Höchst- und Höchstmaß Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 a Par. 23 BauNVO
o ED	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GUTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DER OFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEDARFSTRÄGER - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDE-BEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	Par. 9 (1) 8 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
P	öffentliche Parkfläche	
	GRÜNFLÄCHEN Grünflächen	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
G P S B K L A	öffentliche Grünflächen private Grünflächen Parkanlage Spielplatz Bolzplatz bindliches Grün, Garten und Grabeland Grünanlage Gartenland	
	WASSERFLÄCHEN Wasserflächen	Par. 9 (1) 16 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN unterirdisch oberirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB 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 Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für schmale Flächen z.B. Hecken	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
D RD	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ Einmalanlagen, die dem Denkmalschutz unterlegen - Baudenkmal - Bodendenkmal	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB 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 Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauGB Par. 16 (5) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Mauer
	Hauptfirstrichtung
	Bezeichnung der Gebäude, z.B. WA-Gebäude mit lfd. Nr.

SATZUNG

DER GEMEINDE BÖRZOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "DORFMITTE GOSTORF"
gemäß § 10 BauGB i. Verb. mit § 13a BauGB und § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a 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 1. 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

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW FÜR DAS GEBIET "DORFMITTE GOSTORF"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

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.

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

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1Ä) ~~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 sind kein Bruch von maximal 1/3 des betreffenen Gebäudes.

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. As 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)

1Ä) ~~In dem MD- und dem WA-Gebiete~~ dem WA-Gebiet sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

6. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IN NÄHER GEKENNZEICHNETEN GEBIETEN (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

1Ä) 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. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1Ä) ~~Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Liegen-Bildverhältnis des Baukörper soll 1,5 zu 1 (Länge – Breite) nicht unterschreiten.~~ Ersatzlos gestrichen.

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 Gebäudelänge 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 getrochen 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° und mit Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig.

1Ä) ~~Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über den Garagenbau in gleicher Neigung, abzuwalmen. Bei giebelseitig angebauten Garagen ein Giebeldach gleicher Neigung herzustellen.~~ Satz 3 wird ersatzlos gestrichen.

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 Traufänge nicht überschreiten. Die gesamte Breite mehrerer Gauben oder liegender Dachfenster darf 50% der jeweiligen Traufänge 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 Hauptauses 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 Holzschwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Verputzte Wände sind bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebengebäude zu beseitigen 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 Pflügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen oder Oberlichtfenstern 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.

1Ä) ~~Collor-Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegel verwendet werden.~~
Satz 2 wird ersatzlos gestrichen. Die Verfugung des Mauerwerkes hat grau zu erfolgen. 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 verputzen Gebäuden dürfen verputzt werden, soweit § 9 Abs. 2 nicht greift.

6.2 Vorhandenes Fachwerk darf nicht verbrettert, verblendet oder verputz 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 1/6 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

6.4 Waschbeton, Keramikplatten, Fasenzement, glänzende Metallteilen und Materialien, daran Öffentlichen scheinen hohen Reflexionsgrad haben, seiw Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfasezement sowie Maueranstrichen dürfen an Wohngebäuden und Garagen nicht verwendet werden. Farbige Gläser und farbige Glasbausteine sowie Sichtgeräfter 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 Metallbahnen zulässig.

6.6 Putzflächen sind ornamentell, belge oder heligrau 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 Metalloberflächen sind unzulässig. In Wirtschaftsgebäuden sind auch Betonfenster gestattet.
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:
1Ä) - 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 heligraue Bleche oder Wellplatten auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15°
- Blumen- und Kunststoffdolien auf betreffenden flachgeneigten Dächern unter 15°

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

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

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

6.12 Holzdause 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)

1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

1Ä) ~~1.1 Für die mit Anpflanzgebieten festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen. Es sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,5 m zu wählen. Als Qualität ist mindestens zu wählen: Folgende Arten sind zu verwenden: Überhälter: Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre). Sachverständige sind Untersuchungsstellen.~~
~~Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina). Es sind mindestens drei Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.~~ Ersatzlos gestrichen.

1.2 ~~Für die mit Anpflanzgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind im Straßenraum vorhandene folgende Gehölze zu verwenden: Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos). Für die mit Anpflanzgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf den durch Grünflächen festgesetzten Flächen sind vorhandene folgende Gehölze zu pflanzen: Silber-Weide (Salix alba), Esche (Fraxinus excelsior). Es sind heimische standortgemäße Arten und Pflanzqualitäten nachzupflanzen.~~
Ersatzlos gestrichen.

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 standortgemäßen Arten und Pflanzqualitäten nachzupflanzen.~~
Ersatzlos gestrichen.

2. GRÜNFLÄCHEN

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

2.2 ~~Die private Grünfläche am Sportplatz mit der Zweckbestimmung Grünanl ist als Mähwiese oder Weidefläche zu nutzen. Gehölzanpflanzungen zur Gliederung und Begrenzung sind zulässig.~~ Ersatzlos gestrichen.

1Ä) 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.

1Ä) 2.4 ~~Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grün-, Garten- und Grabeland ist die gärtnerische und kleinbäuerliche Nutzung zulässig und Ackernutzung zulässig. Vorhandene Gehölzbestände heimischer Laubgehölzarten sind zu erhalten.~~ Ersatzlos gestrichen.

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.~~ Ersatzlos gestrichen.

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 unveränderten 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. BODENSCHUTZ

1Ä) Wird mit folgendem Wortlaut nunmehr aufgenommen:
Beim allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes -Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zuständen für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Bodensachverständiger, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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 folgender Date 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

1Ä) 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. Es wird folgender Satz 4 eingefügt: Hinweise zu Leitungen, die im Planverfahren gegeben wurden, sind entsprechend zu beachten.

7. SCHUTZ VORHANDENER GEHÖLZE

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

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

1Ä) Wird mit folgendem Wortlaut aufgenommen:
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 Baufeldfreiräumung 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 07.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 28.01.2012 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die ortsübliche Bekanntmachung, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss.
Börzow, den ..08.04.2013.. Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.02.20'12/ 14.11.2012 beteiligt worden.
Börzow, den ..03.04.2013.. Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorentwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften 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 Beschränkungen des § 6 Abs. 5 Kommunalverfassung für Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) v