uGB) in der Fassung vom
ettt geändert durch das
) in Verbindung mit der
s 23.01.1990 (BGBl. I S.
Maßnahmengesetzes in der
icensierleichterungs- und
JGBl. I, Nr. 16, S. 466)
Klenburg-Vorpommern in der
M-V S. 518) wird nach
3 vom __/__/1995 und mit
hörde folgende Satzung über
rrow, für das Baugebiet "An
nung (Teil A) und dem Text

1 der Gemarkung Börzow. Es
der Waldstraße, westlich und
westlich des Wiesenweges. Im
zeichnen:

:4, 225/20 sowie
.T. 202 (Waldstraße)

Bauweise

Kleinsiedlungsgebiet (WS- Gebiet)

. hat mit Einzelhäusern zu erfolgen.

e Überbaubaren Grundstücksflächen und
festgesetzten Flächen zulässig. Vor
5 m einzuhalten.

Gebäude dürfen in der Mitte der
ite die Höhe der davor liegenden
fläche bei den Bauflächen 4 und 5
Bauflächte 1,2 und 3 maximal um 1,0 m

öffentlichen Grünfläche ist mit einer
ße auszuführen. Fuß- und Fahrwege sind
nzieren.

e Gehwege sowie einen Grünstreifen ergänzt,
il mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn, einem
henden 2,00 m breiten Grünstreifen und einem
festigten Gehweg sowie einem nördlich
breiten Gehweg entsteht.
d im Geltungsbereich als befestigte Straße in
0 m und einem westlich anschließenden 1,50 m
ehweg ausgeführt.

. Schutz vor Lärmimmission

1-5 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten,
ße auf der der Bahnlinie abgewandten Nordseite

gerische Maßnahmen

aßnahmen ist standortgerechtes und einheimisches
zu verwenden. Die in Teil A der Satzung
gekennzeichneten Grünelemente sind zu erhalten.

und Ersatzmaßnahmen
:pflegerischen Maßnahmen sind entsprechend der
Teil A) vorzunehmen.

maßnahmen für die Versiegelung von Flächen sind bis
:e Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode

nmaßnahmen sind auf den Parzellen 224/2 der Flur 1
nge und auf der Parzelle 225/20 eine 31 m lange 6 m
reihige Wallhecke aus standortgerechten und
m Pflanzenmaterial entsprechend dem Pflanzplan auf
latzung (Planzeichnung) anzulegen.
ken und deren Krautsäume sind fachgerecht zu pflegen,
ge von Pflanzen der Wallhecken sind entsprechende
rungen vorzunehmen.
der Parzelle 224/2 zwischen der Baufläche 1 und der
2 wird als öffentliche Grünfläche, naturnahe Parkanlage
et. Diese Grünfläche ist mit einer standortgerechten
Rasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. es
eine Düngung statt und es ist eine einmalige Mahd im
r vorzunehmen.

rschlagswasser

nversiegelung
nversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu
nken.

rsickerung
ausgrund ist auf seine Versickerungsfähigkeit zu prüfen.
t der Baugrund es zuläßt, ist unbelastetes
rschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Freiflächen bei
rtung des ATV - Regelwerkes A 138 zu versickern.
Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit
efährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in
Gewässer gesondert zu behandeln.

Rückhaltebecken
. nicht versickerungsfähigen und nicht verwendbaren
Niederschlagswasser ist über ein geschlossenes, naturnah gestaltetes
Rückhaltebecken nach ATV-Regelwerk A 117 in die Vorflut zu leiten.
Das Becken soll folgende Eigenschaften besitzen: Dauerstau bis
1,00 m, Überstau zur Rückhaltung von Mineralölen,
Filtergeschwindigkeit unter Tauchwand bei einem Berechnungsregen
von 100 l/s von 0,05 m/s.

6.. Pflichten der Bauausführenden

6.1 Abrißarbeiten
Bei Abrißarbeiten muß geprüft werden, ob Fledermausquartiere oder
Habitate von Eulen oder anderen nach Bundesartenschutzverordnung
geschützten Tierarten davon betroffen sein können. Sollte dies der Fall
sein, so muß eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt
und Natur beantragt werden.

6.2 Baumschutz
Bei allen Bauarbeiten ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LG 4 zum
Schutz von Bäumen in Anwendung zu bringen.

6.3 Abfallwirtschaft
Im Zuge der Baufreimachung sowie der entfernende Gebäude und bauliche
Anlagen sind geordnet zurückzubauen, d.h. mindestens bis 1 m unter
das spätere anschließende Geländeniveau zu entfernen. Nicht
überbaute Flächen sind zu begrünen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage oder
einer -deponie zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf
Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen
zuzuleiten. Die Absahme der Abrißbaustoffe ist rechtzeitig
vertraglich zu sichern.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im
Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub einer
Wiederverwertung zugeführt wird.
Darüberhinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen
Bodenaushubdeponien abzulagern und, wenn diese nicht vorhanden
sind , zwischenzulagern.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß
sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine
vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der
Abfallsatzung des Kreises Grevesmühlen erfolgen kann.

6.4 Altlasten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine
Informationen über Ablagerungen oder Altlasten vor. Es besteht
grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtarbeiten bisher
unbekannte Ablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es
sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe
handeln.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes
wie stechender oder chemischer Geruch, unnatürliche Färbung,
Austritt unbekannter Flüssigkeiten, Ausgasungen oder
Müllablagerungen angetroffen, muß der Grundstückseigentümer die
örtlich zuständigen Ordnungs- und Umweltbehörden unverzüglich
informieren.

6.5 Der Beginn von Erdarbeiten auf den Bauflächen 3, 4 und 5 ist
mindestens 2 Wochen vorher der Unteren Denkmalpflegebehörde des
Kreises schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Für die übrigen Bauflächen gilt, daß bei Erdarbeiten jederzeit
Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten können. In
diesem Falle ist umgehend die Untere Denkmalpflegebehörde des
Kreises durch den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den
Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, denen der Wert des
Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen.

Gestaltung baulicher Anlagen

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 der
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom
26.April 1994 (GVOBl. M-V S. 518)):
Die folgenden Festsetzungen gelten für die Bauflächen 1-5, sowie
für bereits bestehende Bauten im Geltungsbereich des Bebauungs-
planes:

1. Einheitlichkeit

Gebäude einer Baugruppe sind einheitlich zu gestalten.

2. Baukörper

2.1 Baukörper von Einzel- und Doppelhäusern müssen die
charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit
Steildach besitzen. Das Längen- / Breitenverhältnis der Baukörper
soll 1,3 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

2.2 Der First ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen
Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für Gebäude auf den
Bauflächen 3-5.

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

2.4 Garagen sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu
erstellen.

2.5 Spätere Anbauten dürfen nur an der straßenabgewandten Seite,
der Rückseite, errichtet werden. Sie müssen die vorhandene
Traufhöhe aufnehmen.

2.6 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn
ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Seitenlänge des
Bauwerkes und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

2.7 Der nachträgliche Einbau von Garagen in reine Wohngebäude auf
der Straßenseite ist nicht zulässig, wenn dazu eine Öffnung
gebrochen werden muß.

3. Sockel- und Traufhöhen

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

3.2 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen der Bauflächen 1-5 dürfen
die in Teil A der Satzung (Planzeichnung) genannten Höhen nicht
überschreiten.

4. Gestalt der Dächer

4.1 Dächer sind als Satteldächer von 35°-45° Neigung zu errichten.
Die Neigungen müssen symetrisch sein.

4.2 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

4.3 Die Dachneigungen und die Firstrichtungen der Garagen müssen
denen der Hauptbaukörper entsprechen.

4.4 Bei Windfängen, Erkern, Veranden und Terrassen mit Bedachungen
sind Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt min. 30°.

4.5 Als Dachaufbauten sind Schleppgauben, Gauben mit Satteldach
und liegende Dachfenster zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf
1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Die gesamte Breite aller
Gauben oder liegender Dachfenster darf 50% der jeweiligen
Traufläge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster dürfen nicht
größer als 1m² sein. Dachaufbauten sind in ihrer Lage auf die
Öffnungen der Fassade abzustimmen.

4.6 Frontispize oder Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit
einer Dachneigung von mindestens 35° in das Gefüge des Hauptbaues
einzupassen.

5. Gestalt der Außenwände

5.1 Die Außenwände sind in zusammenhängenden Sichtmauerwerk oder
in Holz auszuführen. Der Anteil der Holzflächen darf 50% der
jeweiligen Seitenfläche nicht überschreiten. Windfänge, Erker und
Anbauten aus Glaskonstruktionen sind zulässig.

5.2 Das Anfügen von Balkonen und Kragplatten an bestehende Gebäude
ist nur auf der straßenabgewandten 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.

6. Außenwand- Öffnungen

6.1 Die Summe der Öffnungsflächen darf nicht mehr als 40% der
jeweiligen Wandfläche betragen. Dies gilt nicht für Glasanbauten.

6.2 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.

6.3 Glasflächen in Fenstern und Türen mit einer Größe über 0,75m²
sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt nicht
für Dachflächenfenster.

7. Oberflächen, Farben und Materialien

7.1 Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten bis rotbraunen
Ziegeln herzustellen. Gelbe Ziegel dürfen in Kombination mit roten
bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Die Verfugung des
Mauerwerkes hat grau zu erfolgen. Sockel sind mit Ziegeln bzw.
Natursteinen zu mauern oder zu verputzen. Windfänge, Erker und
Anbauten können auch aus Glaskonstruktionen bestehen.

7.2 Bestehenden Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

7.3 Außen sichtbare Holzteile sind entweder natürlich zu belassen,
rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün deckend zu streichen, mit
Lasuren oder lasierenden farben zu versehen. Weiß ist für
Verbretterungen zulässig, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen
Gebäudeseite einnehmen.

7.4 Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metall-
leisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexions-
grad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen,
Wellfaserplatten 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.

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

7.6 Fenster, Türen und Tore sind in weiß, grau, rotbraun oder
dunkelbraun, grün oder blau zu streichen. Holzimitierungen sind
ebenfalls zulässig. Eloxierungen und Metalliceffekte sind
unzulässig.

7.7 Als Dachdeckungsmaterialien sind rote bis rotbraune
Tondachpfannen oder Betondachsteine zu verwenden. Auf Wirtschafts-
gebäuden sind flachgeneigten Dächern unter 15° sind rotbraune,
dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten zulässig.

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

8. Einfriedungen

8.1 Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie
gewerblichen Zwecken dienen.

8.2 Gemauerte Einfriedungen sind auf den der Straße zugewandten
Teil des Grundstückes aus Feldsteinen in einer von maximal 0,80 m
herzustellen.

8.3 Holzzäune sind auf dem der Straße zugewandten Teil des
grundstückes als senkrechte Lattenzäune mit einer maximalen Höhe
von 0,80 m auszuführen. Sie sind zu lasieren oder in den Farben
rotbraun, dunkelgrün, schwarz oder weiß zu streichen.

9. Werbeanlagen

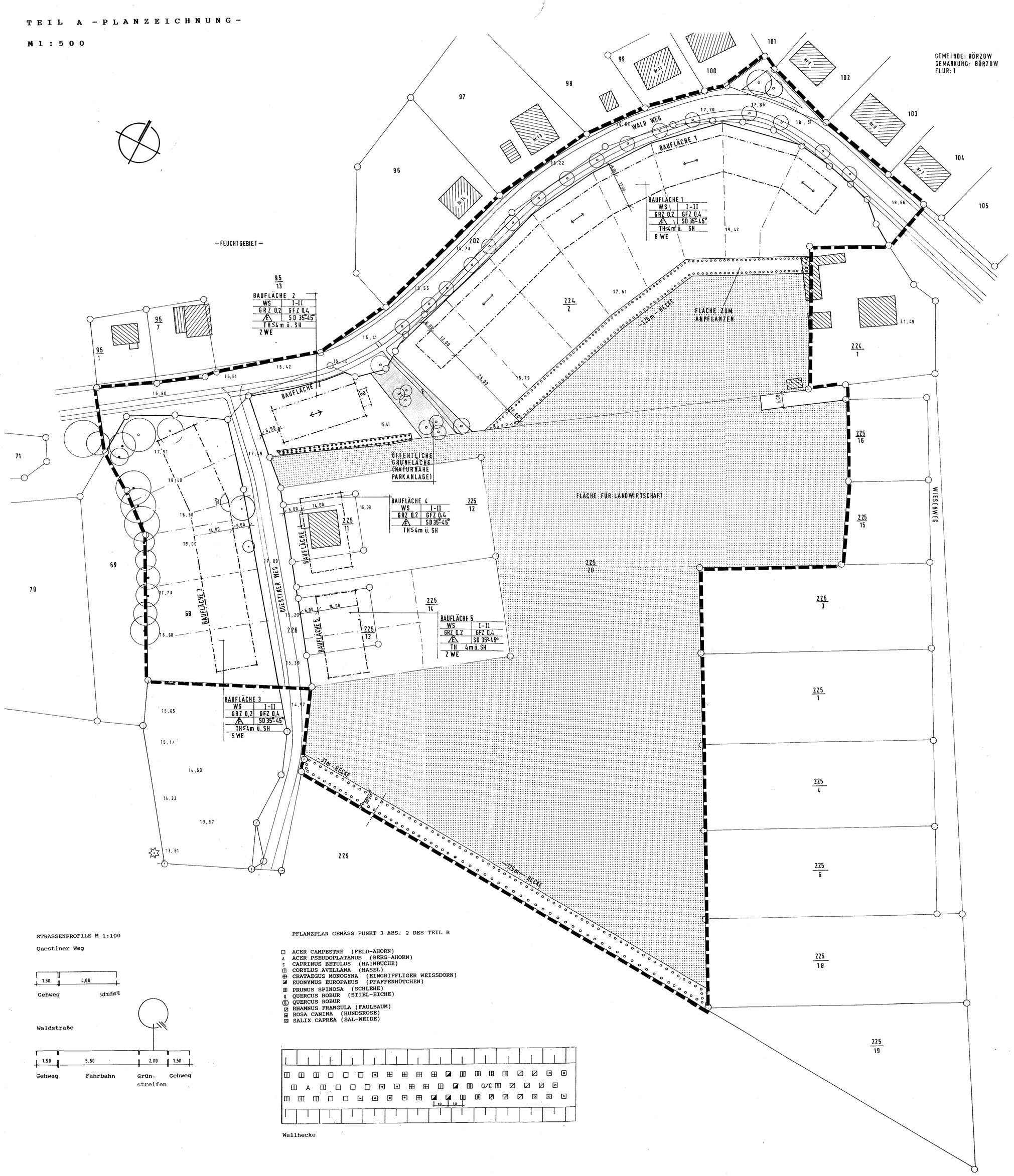
9.1 Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude zulässig.
Die Größe der Werbefläche darf 0,75 m² nicht überschreiten.

9.2 Mehrere Hinweisschilder und- zeichen sind an einer Gebäude-
seite auf einer Fläche zusammenzufassen. Die in Absatz 1 genannte
Größe der Fläche darf nicht überschritten werden.

9.3 Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegungen oder
Lichtwechsel zeigen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG -

M 1 : 500



STRASSENPROFILE M 1:100

Questiner Weg

Waldstraße

PFLANZPLAN GEMÄSS PUNKT 3 ABS. 2 DES TEIL B

- ACER CAMPESTRE (FELD-AHORN)
- ACER PSEUDOPLATANUS (BERG-AHORN)
- CARPINUS BETULUS (HAINBUCHE)
- CORYLUS AVELLANA (HASEL)
- CRATAEGUS MONOGYNA (EINGRIFFLIGER WEISSDORN)
- EUONYMUS EUROPAEUS (PFAFFENHÜTCHEN)
- PRUNUS SPINOSA (SCHLEHE)
- QUERCUS ROBUR (STIEL-EICHE)
- QUERCUS ROBUR
- RHAMNUS FRANGULA (FAULBAUM)
- ROSA CANINA (HUNDSROSE)
- SALIX CAPREA (SAL-WEIDE)

Wallhecke

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 (1) BauGB)

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 (3) BauNVO)
GRZ 0,2	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
TH u. SH	max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Sockelhöhe (§16 (3) BauNVO)
2 WE	max. zul. Zahl d. Wohneinheiten pro Baufläche

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

	nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
	Baulinie (§23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB; §9 (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
F	Fußwege (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

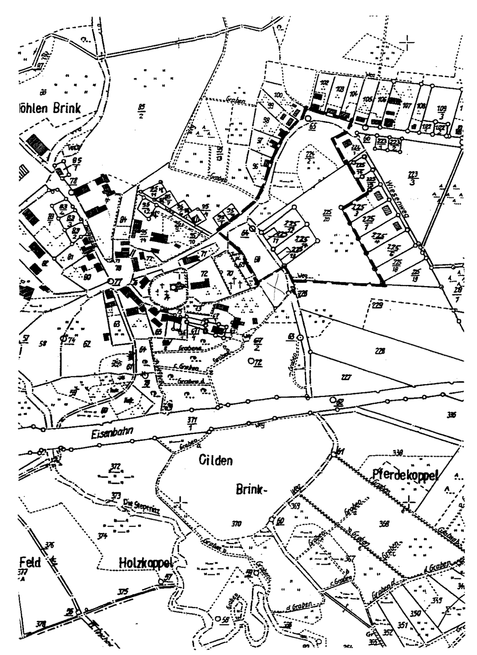
Weitere Festsetzungen

	Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Flächen für Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 18 BauGB)
	Flächen für Stellplätze oder Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
Ga	Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)
	Bepflanzungsgebot: Bäume (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Erhaltungsgebot: Bäume (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Wirtschaftsgebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
67/6	Flurstücksbezeichnung
HN3	Höhenpunkte bezogen auf HN
	Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg (nicht Gegenstand von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.8.1992.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 3.10.1992 bis 11.10.1992.

Börzow, den 7.12.1992 Bürgermeister
gez. Koth

Die Anwendung des Maßnahmengesetzes erfolgte auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung vom 8.10.1992.

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des Maßnahmengesetzes erfolgte ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 30.10.1992 bis 7.11.1992.

Börzow, den 7.12.1992 Bürgermeister
gez. Koth

Die Mitteilung der Gemeinde gem. §246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauVo über die Aufstellung des Bebauungsplanes an die Regional- und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 23.9.1992.

Börzow, den 7.12.1992 Bürgermeister
gez. Koth

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs.5 BauGB- Maßnahmeng mit Schreiben vom 22.12.1992 zur Äußerung von Anregungen und Bedenken bis zum 1.2.1993 aufgefordert worden.

Börzow, den

Die benachbarten Gemeinden sind am über die Aufstellung des Bebauungsplanes benachrichtigt worden.

Börzow, den

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom den Entwurf des Bebauungsplanes m.t Begründung gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

Börzow, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der von bis (14 Tage) während der Dienstzeiten gem. §3 Abs. 2 BauGB Öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und, daß am Gelegenheit zur Erörterung geben wird, durch Öffentlichen Aushang vom bis (ortsübliche Bekanntmachung) erfolgt.

Börzow, den

Der katastermäßige Bestand zum sowie die geometrischen Festlegungen der Planung werden als richtig bescheinigt.

Katasteramt Grevesmühlen, den

Der Gemeinderat hat am über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am von der Ratsversammlung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Gestaltungsplan (Teil C) wurden gebilligt.

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom mit Az.: - mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom mit Az.: bestätigt.

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

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

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, mit am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am rechtsverbindlich geworden.

Börzow, den Bürgermeister
gez. Koth

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 3 BP-3.BÖ "AN DER WALDSTRASSE"

ENTWURF 26.06.95
Z.NR. 6-92-01

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
DR.HEISEL + LALEIK GmbH
HOLTENAUER STR.74 24105 KIEL

Kontakt 1.10.97 B.

31.16