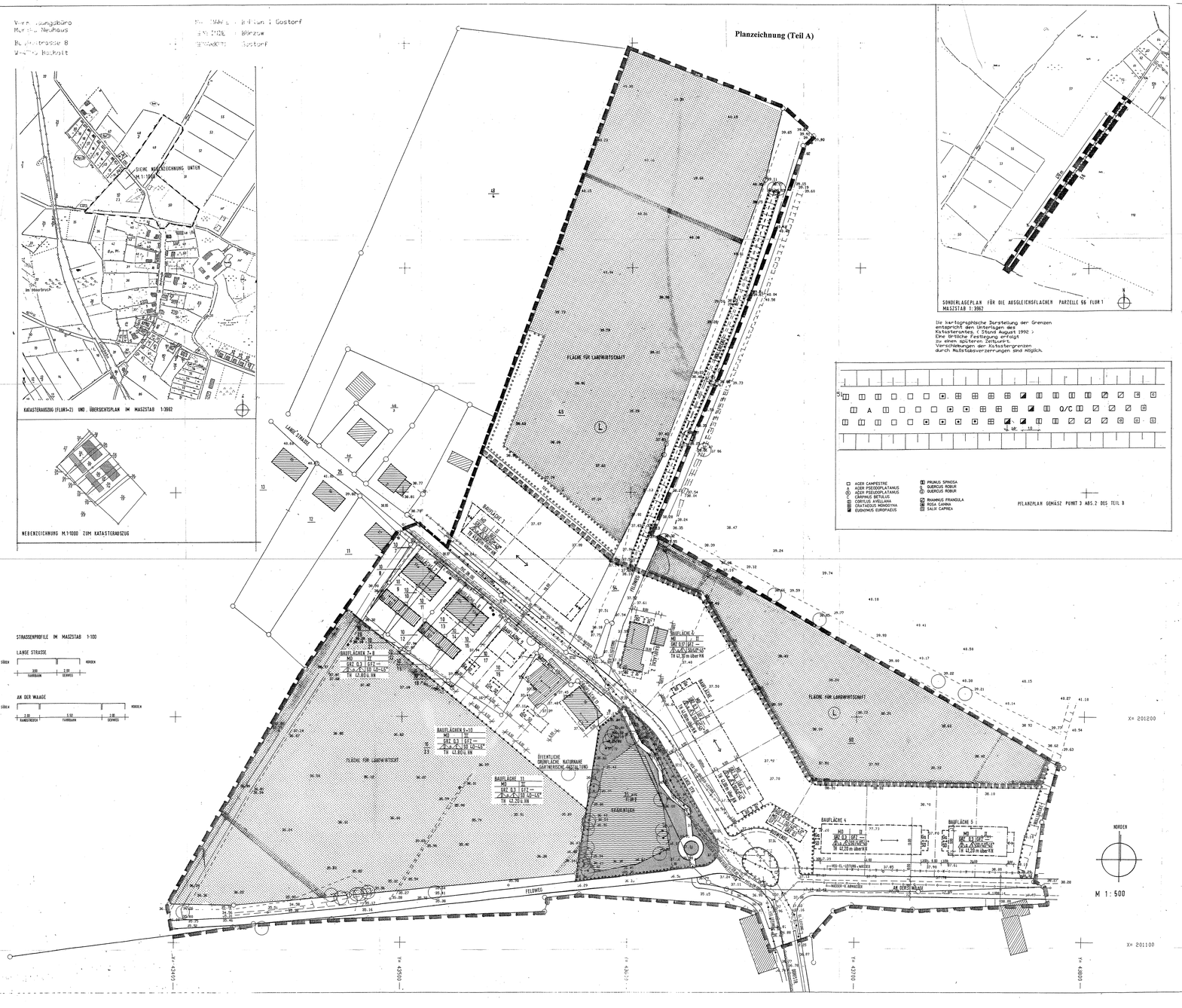
Verf. Planungsbüro
Marlies Neuhaus
Bauingenieurgesellschaft mbH
Wismar Rostock

Gemeinde : Börzow
Ortsteil : Gostorf
Gemarkung : Gostorf

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

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)

MD — Dorfgebiet (§5 BauNVO)

I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 (3) BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

TH — max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (§16 (3) BauNVO)

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

E, ED — nur Doppelhäuser oder 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)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

F — Fußwege (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

BUSWENDE — Buswendeplatz (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Weitere Festsetzungen

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 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)

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)

bereits aufgegebene oder aufzugebende unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)

zu entfernende oberirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)

Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (§9 (6) BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Wirtschaftsgebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

+ 10.5 — Höhenpunkte bezogen auf HN

topographische Linie

Zaun

Vorhandene Böschung

Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen Fahrbahn und Gehweg (nicht Gegenstand von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes)

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB
Die Pflichten der Bauausführenden sind zu beachten, sie sind im Teil B (Text) unter Punkt 4. aufgeführt.

Gestaltung baulicher Anlagen

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO M-V vom 26.April 1994 (GVOBl.M-V S. 518))

Die folgenden Festsetzungen gelten für die Baulichen 1-5 und 7-11, sowie für bereits bestehende Bauten in 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 erhalten. Das Längen- / Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,5 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

2.2 Der First ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

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. Gestalt der Dächer

3.1 Dächer sind als Satteldächer von 40°-45° Neigung zu errichten. Die Neigungen müssen symmetrisch sein.

3.2 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

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

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

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

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

4. Gestalt der Außenwände

4.1 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.

4.2 Das Anfügen von Balkonen und Kraggiatten 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.

5. Außenwand- Öffnungen

5.1 Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen und Tore dreiseitig von der Wandfläche umschlossen sein.

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

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

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

6. Oberflächen, Farben und Materialien

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

6.2 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

6.3 Außen sichtbare Holzteile sind entweder natürlich zu belassen, lasierend die dunkelbraun, dunkelgrün deckend zu streichen, für Garagen oder lasierendes Farbet zu versehen, deß ist für Garagen zulässig, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

6.4 Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallteilen und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Weißfaserplatten 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.

6.5 Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig.
Absatz 4.1 bleibt unberührt.

6.6 Fenster, Türen und Tore sind in weiß, grau, rotbraun oder dunkelbraun, grün oder blau zu streichen. Rollladenkasten sind ebenfalls zulässig. Eloxierungen und Metalleffekte sind unzulässig.

6.7 Als Dachdeckungsmaterialien sind rote bis rotbraune Tondachpfannen oder Betondachsteine zu verwenden. Auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15° sind rotbraune, dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten zulässig.

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

7. Einfriedungen

7.1 Drahtzäune sind entlang der Straße nur zulässig, wenn die Grundstücksnutzung gewerblichen Zwecken dient.

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

7.3 Holzzäune sind auf den 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.

8. Werbeanlagen

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

8.2 Mehrere Hinweisschilder und- zeichen sind an einer Gebäudeseite auf einer Fläche zusammenzufassen. Die in Absatz 1 genannte Größe der Fläche darf nicht Überschritten werden.

8.3 Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegungen oder Lichtwechsel zeigen.

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 NACH § 13 BauGB IN VERBINDUNG MIT E MASSNAHMENGESETZ

Unter Abänderung des Satzungsbeschlusses vom 15.05.1996 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Börzow die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.6 des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6.VwGOÄndG) vom 01.01.1997, und des Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.April 1993 (BGBl.I S.622), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der zuletzt geltenden Fassung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Börzow, den 15.05.1998 — Bürgermeister

Die Anwendung des Maßnahmengesetzes erfolgte auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.1996.

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des Maßnahmengesetzes erfolgte ortsüblich von 01.12.97 bis zum 15.05.1998

Börzow, den 15.05.1998 — Bürgermeister

Die Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs.5 BauGB- MaßnahmenG mit Schreiben vom 20.04.1996 zur Äußerung von Anregungen und Bedenken aufgefordert worden.
Die benachbarten Gemeinden sind am 20.04.1996 zur Äußerung von Anregungen und Bedenken aufgefordert worden.

Börzow, den 15.05.1998 — Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.96 bis 24.05.96 (14 Tage) während der Dienststunden gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll geltend gemacht werden können und daß an Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

Börzow, den 15.05.1998 — Bürgermeister

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Grundstückseigentümer haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.
Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 12.03.1997 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Börzow, den 15.05.1998 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand zum Heutigen Tage sowie die geometrischen Festlegungen der Planung werden als eindeutig beschleinigt.

Güstrow, den 27.5.1998

Die 1. Änderung der Bebauungsplanesatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde der Genehmigungsbehörde angezeigt.

Börzow, den 01.07.1998 — Bürgermeister

Hinweise der Genehmigungsbehörde zur Anzeige lt. Erl.v. 24.04.1992:
Die Rechtsmängel wurden durch entsprechende Auflagen beseitigt. Der Genehmigungsbescheid ist mit Auflagen erteilt worden. Auflagen sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde als Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom bestätigt.
mit Abs.

Börzow, den 01.07.1998 — Bürgermeister

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

Börzow, den 01.07.1998 — Bürgermeister

Die Anzeige der Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 07.07.98 in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
* u. am 8.5.01 HSZ in der „SZ"

Börzow, den 08.07.1998 — Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRZOW
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.1 BP-1.GO
ORTSTEIL GOSTORF
FÜR DAS BAUGEBIET "AM KRÄHENTEICH"

Z.-NR.01-12-97

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Dr. Heisel + Laleik GmbH
Holtenauer Str. 74 24105 Kiel
Tel 0431 / 569091 Fax 569092