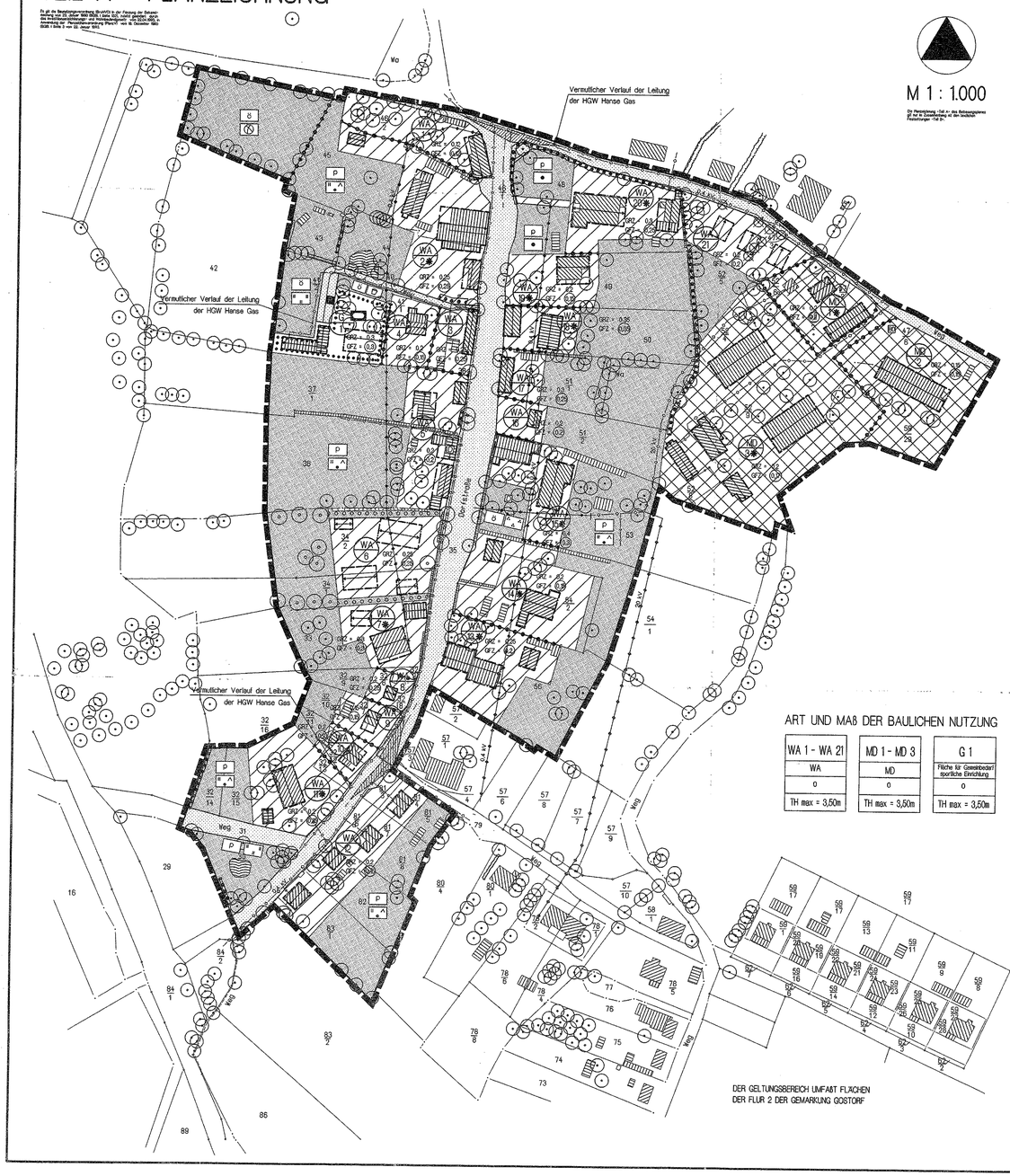
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW
" DORFMITTE GOSTORF "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Für die Bestimmung nach BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18 December 1990 (BGBl. I S.58) in der ist folgendes festgesetzt:



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes ist nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (Teil B)".

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 - WA 21	MD 1 - MD 3	G 1
WA	MD	Fläche für Gemeinbedarf sportliche Einrichtung
0	0	0
TH max = 3,50m	TH max = 3,50m	TH max = 3,50m

DER GELTUNGSBEREICH UMFAßT FLÄCHEN DER FLUR 2 DER GEMARKUNG GOSTORF

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen Par. 9 (9) i BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par.3 BauNVO)	
MD	Dorfgebiete (gem. Par.5 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (22) i BauGB
z.B. 0,3	Geschoßflächenzahl, als Mindest- und Höchstmaß	
z.B. 0,35	Grundflächenzahl	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	
TH max = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (9) 2 BauGB Par. 22 u.Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDE-BEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	Par. 9 (1) 5 BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
P	Öffentliche Parkfläche	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Bolzplatz	
	Bäudliches Grün-, Garten und Grabeland	
	Grünland	
	Gartenland	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (9) BauGB
	unterirdisch	
	oberirdisch	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 20b BauGB Par. 9 (9) BauGB
	Erhaltungsgebot für schmale Flächen z.B. Hecken	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Baudenkmal	Par. 9 (6) BauGB
BD	- Bodendenkmal	
	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 Par. 16 (5) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

65	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Mauer
	Hauptfirstrichtung
WA 15	Bezeichnung der Gebiete, z.B. WA-Gebiet mit lfd. Nr.

SATZUNG

DER GEMEINDE BÖRZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
GEMÄSS PAR. 10 BAU GB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch nachfolgende Gesetze in Verbindung mit § 233 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom April 1994 (GS M-V Bl. Nr. 3320-0) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börzow vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW
" DORFMITTE GOSTORF " OT. GOSTORF
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 In den 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 den festgesetzten Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und § 5 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die WA-Gebiete und das MD-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 betreffenden Gebäudeteils.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen übrigen Bereichen (Dorfgebiet) ist die Sockelhöhe jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegend. Als Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße die entlang Gebäudefront (d.h.) des für die Überfahrung vorgesehenen Grundstückes zu gelten. 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.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Grundstücksflächen oder außerhalb derselben sind keine die straßenbegleitende Baumreihe hervorrufenden, für Hauptgebäuden zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die straßenseitige Baulinie des Hauptgebäudes nicht hervorstehen. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 23a (2, 3) BauNVO.

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

In den MD- und den WA-Gebieten sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen in Kellergeschoß zulässig.

7. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IN NAHER GRENZNÖCHENHEIN GEBIETEN
(§ 9 Abs. 10 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung gesondert als einen (4) gekennzeichneten Gebiete wird für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete bereits, oder die in den in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, festgesetzt, daß Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Ziel der ursprünglichen Gebietsartes dieses, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.5 ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

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

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1.1 Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses ist Giebelständ ist zu erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper (GB 1.5 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

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

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 Straße abgewandten Seite, der Rückseite, errichtet werden. Die äussin die vorhandene Traufhöhen anlehnen.

1.5 Windfänge und Erker sind so allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 3 der jeweiligen Seitenlänge des Bauwerkes und ihre Tiefe nicht mehr als 2 e beträgt.

1.6 Garagen sind vor Vorspringungen des § 8 Abs. 4 Satz 3 als Anbauten an allen Seiten außer der Straßenseite zulässig. Der nachträgliche Einbau von Garagen in reine Wohnräume auf der Straßenseite ist nicht zulässig, wenn dazu eine Öffnung gebrochen werden muß.

2. SOCKEL- UND GEBÄUDEHÖHEN

2.1 Bei Anbauten und Ustbauten ist die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes einzuhalten.

2.2 Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überstegen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

3. DACHFORMEN

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

3.2 Mit Ausnahme der in § 3 Abs. 4 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 einer symetrischen Neigungsmaß von 20° - 50° und mit Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig.
Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über die Garagendfläche in gleicher Neigung abzuschließen, bei gebäudeseitig angebauten Garagen ein Gebäudach gleicher Neigung vorzusehen.

3.5 Bei Windfängen, Erkern, Veranden und Terrassen ist 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 eingeneigten Satteldach und liegende Dachfenster zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die gesamte Breite entfernter Gauben oder liegender Dachfenster darf 1/2 der 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 der Gestalt des Hauptdaches einzupassen.

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

4. GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE

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

4.2 Das Anhängen 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 mit Fensteröffnungen allseitig umschlossen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.

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

5.3 Die Breite 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 vorkommenbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.

5.5 Oberflächen in Fenstern ist einer Größe über 0,75 m sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Gaubenfenstern. Einzelnde Sprossen sollen in einer Größe über 1,0 m , nicht jedoch für Dachflächenfenster. Einzelnde Sprossen sollen vermieden werden.

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

6. MATERIALIEN UND FARBEN

6.1 Sichtbares Mauerwerk und Giebelse sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Die Farbe der Ziegel muß ähnlich sein. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Die Verfugung des Mauerwerkes hat offen zu erfolgen. Fertige Fugen sind nur zulässig, wo dies ie Beispiel nachweisbar ist. Sockel aus Beton, Ziegeln bzw. Natursteinen zu sauern oder zu putzen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsbauten.
Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen. Ann- und Umbauten, Nebengebäude und Garagen zu verputzten Gebäuden dürfen verputzt werden, soweit § 6 Abs. 2 nicht greift.

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

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

6.4 Waschbeton, Kerenkeplatten, Faserzement, glänzende Metallesten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerersatzsteinen dürfen an Wohngebäuden und Garagen nicht verwendet werden. Farbige Glaser und farbige Glasbausteine sowie Spiegelglaser sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für schwach getönte Sonnenschutzglaser. Gebäude in Leichtbauweise können Verkleidungen erhalten.

6.5 Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung all senkrecht laufenden Wellfaserplatten und nicht glänzenden Metallbahnen zulässig.

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

6.7 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetes Metall und in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallocelestie sind unzulässig. In Wirtschaftsgebäuden sind auch Metallfenster zulässig.
Fenster, Tür- und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzeinsungen sind ebenfalls zulässig.

6.8 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden

- rot bis rotbraune Ziegel
- Reet
- - soweit bis dunkelgraue Bleche ersatzweise auf ehemalige reetgedeckte Gebäude
- - rotbraune, dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15
- - Blauen- und Kunststoffdach für bestehenden flachgeneigten Dächern unter 15

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

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

6.11 Gesimsen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln, gelben Ziegeln in Kombination ist roten bis rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen.

6.12 Holzbäume sind zu isolieren oder in den Farben rotbraun, dunkelgrün, schwarz oder weiß zu streichen.

6.13 Farbenvielfalt (Buntheit) sowie intensiv wirkende Anstriche und Leuchtfelsfarbe 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 sie sich nicht als Leuchtwerbung handelt. Die maximale Größe der Werbeschilder beträgt 0,75 m .

8. 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

1.1 Für die als Anpflanzgebieten festgesetzten Flächen ist eine Begrünung mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen Es sind Pflanz- und Reihenbestände von 1,2 m zu wählen. Abs. 2 e ist ein Überhalter zu setzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Überhalter: Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus Betulus), Bäume 2. Ordnung: Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnl. Schneeball (Viburnum Opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus). Für die Gehölzpflanzung sind Sträucher und Heister zu verwenden.

1.2 Für die als Anpflanzgebiten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind in Straßennähe wahlweise folgende Gehölze zu verwenden: Rotblühende Oleksdoll (Hippocastanus), Scheer-Linde (Tilia platyphyllos).
Für die als Anpflanzgebiten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf den Grünflächen sind folgende Gehölze zu verwenden: Kanadische Pappel (Populus canadensis), Silber-Weide (Salix alba), Esche (Fraxinus excelsior).
Es sind Sträucher mit Hochstämmen ist einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden.

1.3 Die als Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume, Sträucher bzw. Flächen, ist Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sonstiger Bewerte unter Verwendung der in 1.1 genannten heimischen standortgerechten Arten und Pflanzqualitäten nachzuplanzen. Fällmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeiten, bzw nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

1.4 Die Baumscheiben bei Neuanpflanzungen sind mindestens ist 8 e zu bemessen.

2. GRÜNFLÄCHEN

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

2.2 Die privaten Grünfläche als Sportplatz ist der Zweckbestimmung Gründand ist als Mähwiese oder Weidefläche zu nutzen. Geländeaufgrabungen zur Gliederung und Begrenzung sind zulässig.

2.3 Die ist der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist nördlichen Teil Ortsgebietes ist gärtnerisch zu nutzen. Die Anlage von Gründächern und das Pflanzen von Ortsgehölzen ist zulässig.

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

2.5 Die vorhandenen Kleingewässer sind mit bäuäuchen Abwässern zu belasten. Das im südlichen Teil des Plangebietes gelegene Kleingewässer ist naturnah zu erhalten. Bauliche Maßnahmen in 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). In Vorfeld einer eventuellen Bauarbeiten ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

2. VERHALTEN BEI BODENGEKNALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes Denkmalschutzbehörde oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Leiter der Arbeiten, 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 Terien schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde (§ 2 DSchG Mecklenburg-Vorpommern) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauausführungen 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 Leiphit die zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer für ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfälle verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht.

5. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht kampfmittel belastet ist.
Als gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen in 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. Sollte bei den Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst angefordert war, ist sogleich die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

6. HINWEISE ZUM LEITUNGSBESTAND

Vorhandene Leitungen sind nicht eingemessen. Es kann zu geringfügigen Abweichungen hinsichtlich Lage und Verlauf kommen. In Vorfeld sind Leitnahmen mit den betroffenen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

7. SCHUTZ VORHANDENER GEHÖLZE

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 04.07.1997 bis ..... erfolgt.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.05.97 durchgeführt worden.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2000 bis zum 22.08.2000 während während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 07.07.2000 bis zum 22.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.10.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte bestehen Zweifel, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Fortführe im Liegenschaftskataster ist vorläufig. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Die Flurstücksgrenzen entsprechen graphischer Genauigkeit.
Wismar, den 19.10.2001 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr.5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2001 von der Gemeindevertretung in der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.03.2001 gebilligt.
Börzow, den 29.06.1999 — Bürgermeister

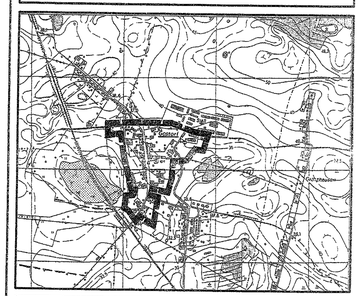
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 26.06.2001 Az. 610-53-5-2-2-2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Börzow, den 18.10.2001 — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den am ..... gefassten Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.06.2001 erfüllt, die Hinweise sind zur Kenntnis genommen. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Verfügung vom ..... bestätigt.
Börzow, den 29.10.2001 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Börzow, den 29.10.2001 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 27.10.2001 in der Zeitung ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.11.2001 in Kraft getreten.
Börzow, den 23.11.2001 — Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE BÖRZOW
" DORFMITTE GOSTORF "



Planungsbüro Mehnel
Langer Steinweg 7
23966 Grevesmühlen
Tel. 03881/703-0
Fax 03881/703-20

10. OKT. 2001
Planungsstand: 22. September 1997
SATZUNG