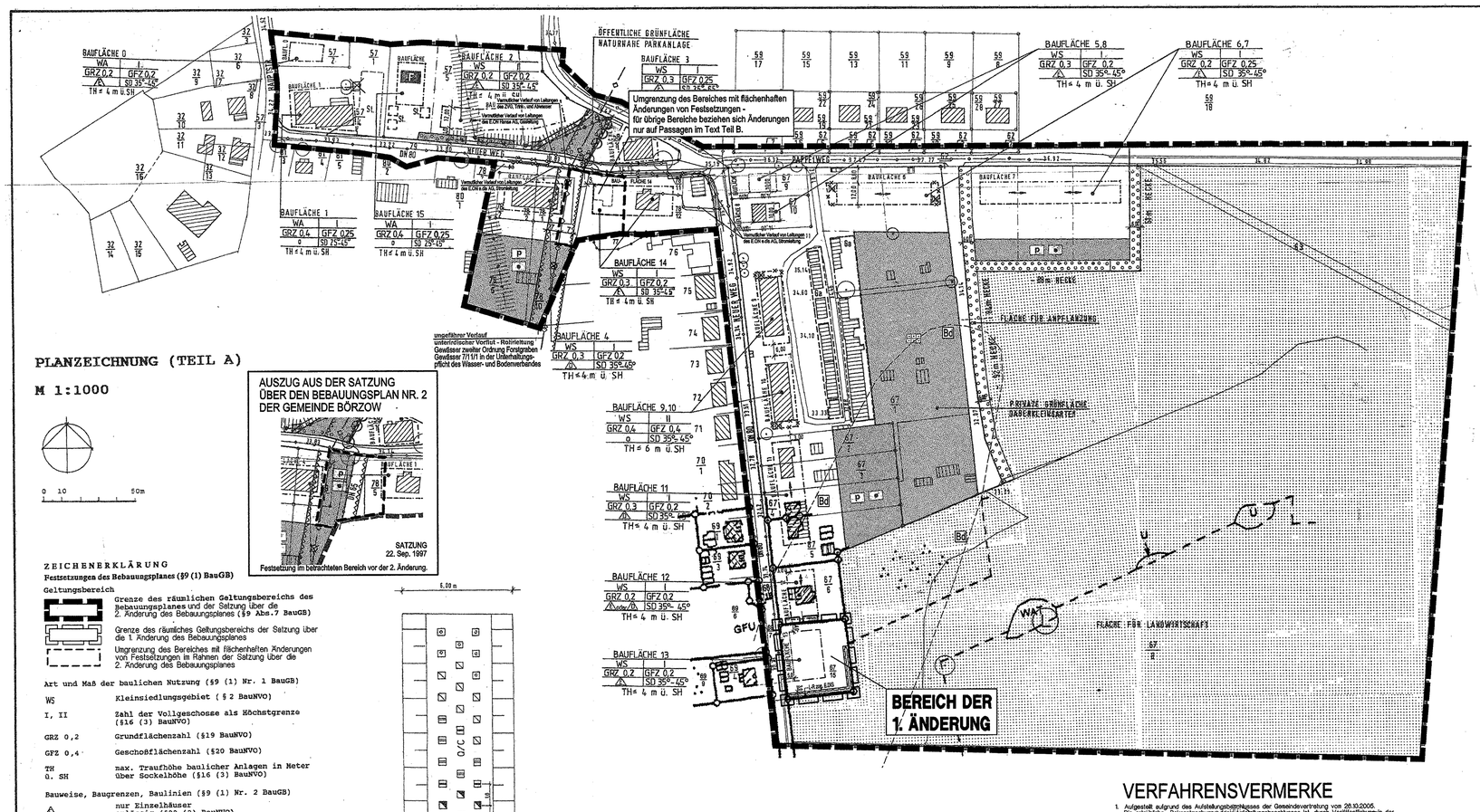


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1000

0 10 50m

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE BÖRZOW

SATZUNG 22. Sep. 1997

Festsetzung im betrachteten Bereich vor der 2. Änderung.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 (1) BauGB)

Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Umgrenzung des Bereiches mit flächenhaften Änderungen von Festsetzungen im Rahmen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes

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 ü. SH	max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Sockelhöhe (§16 (3) BauNVO)

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

- nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- ~~nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)~~
- o nur offene Bauweise zulässig (§22 (2) BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhaus 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)

Weitere Festsetzungen

- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche. Dauerkleingärten / Gartenland (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)
- F Feuerwehr
- Flächen für Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 18 BauGB)
- 2.Ä) 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)
- L-R zug. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Bd Bereich mit Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen.

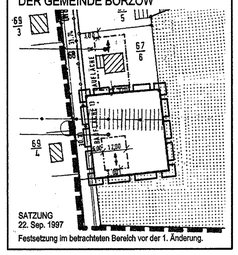
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)
- Zu entfernende oberirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)
- Einschränkung der Bebaubarkeit laut DIN VDE 0210 (Mindestabstände zu oberirdischen Leitungen)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB; § 9 (6) BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 67/9 Flurstücksbezeichnung
- Schacht
- 38,73 Höhenpunkte bezogen auf HN
- topographische Linie
- Zaun
- Vorhandene Böschung
- Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg (nicht Gegenstand von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes)
- 2.Ä) Kennzeichnung entfallender Festsetzungen, z.B. Fläche für Garagen
- 1.Ä) Kennzeichnung von Änderung der 1. Änderung
- 2.Ä) Kennzeichnung von Änderung der 2. Änderung

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE BÖRZOW

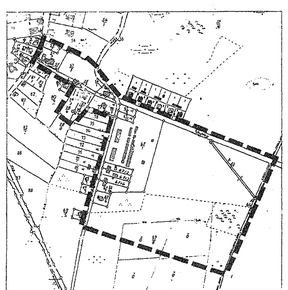


SATZUNG 22. Sep. 1997

Festsetzung im betrachteten Bereich vor der 1. Änderung.

PFLANZPLAN GEMÄSS PUNKT 3 ABS. 3 DES TEIL B

- ACER CAMPESTRE (FELD-AHORN)
- ACER PSEUDOPLATANUS (BERG-AHORN)
- ACER PSEUDOPLATANUS
- 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)



KATASTERAUSZUG (FLUR 2) M 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 05.11.2005 erfolgt.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden, da es sich um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB handelt.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

5. Die Gemeinde Börzow hat die ortsübliche Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Neuer Weg/Pappelweg" und darüber informiert, dass für das Planverfahren eine Prüfung der Umweltbelange nicht begründet ist. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2005 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

6. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2005 bis zum 16.12.2006 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit Ortsblatt, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 08.11.2005 erfolgt. Bedenken sind nicht geltend gemacht worden.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 22.03.2006 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Billigung der Gemeindevertretung vom 22.03.2006 gebilligt.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

9. Der katasteramtliche Bestand am ——— wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte bei der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob-sinnlich, die die rechtsverbindliche Fortführung des Liegenschaftskatasters 1:——— vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
———, den ———
(Stempel) ——— (Unterschrift im Auftrag)

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Börzow, den 10.05.2006 , Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.05.2006 in der "OZ" 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 15.05.2006 in Kraft getreten.
Börzow, den 15.05.2006 , Bürgermeister

PRÄAMBEL

SATZUNG
DER GEMEINDE BÖRZOW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
FÜR DAS GEBIET "NEUER WEG / PAPPELWEG"
GEMÄSS PAR. 13 I. VERB. MIT PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 13 BauGB i.Verb. mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. IS. 2414, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), vom 6. Mai 1998 (GVOBl. Mv/ S. 468, bzw. in GVOBl. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 15.12.2003, wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Börzow vom 22.03.2006 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Neuer Weg / Pappelweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen. Textliche Festsetzungen des Teil B - Text der Ausgangssatzung gelten gleichermaßen für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Börzow für das Gebiet "Neuer Weg/Pappelweg".

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2
DER GEMEINDE BÖRZOW FÜR DIE SATZUNG ÜBER DIE 1. UND 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS GEBIET "NEUER WEG / PAPPELWEG"
GEMÄSS § 13 BauGB (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

Die Baufläche 0, 1 und 15 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu nutzen.
Die Baufläche 2 – 14 sind als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO zu nutzen.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bebauung der Bauflächen wird wie folgt festgelegt:

Bauflächen 0, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13 und 14:	Einzelhäuser
Bauflächen 4 und 11:	Doppelhäuser
Bauflächen 9 und 10:	offene Bauweise
Baufläche 12:	Einzel- oder Doppelhäuser
Bauflächte 1 und 15	offene Bauweise

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.Ä) Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baufront des Hauptgebäudes.

4. FESTSETZUNG DER ZAHL ZULÄSSIGER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

5. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IN BEREITS BEBAUTEN GEBIETEN
(§ 13 Nr. 10 BauNVO)

Für bereits bebaute Gebiete wird für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen Überwiegend bebauten Gebieten zulässig wären, festgesetzt, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und den Erhalt der ursprünglichen Gebäude dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

6. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 TRAUFHÖHEN

Die Traufhöhen der baulichen Anlagen der Bauflächen 0 - 15 und der Fläche für Gemeinbedarf dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) genannten Höhen über der Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

6.2 SOCKELHÖHEN

Die Sockelhöhen (SH) der Gebäude dürfen in der Mitte der straßenzugewandten Traufseite des Gebäudes die Höhe der davor liegenden Straße maximal um 0,50 m übersteigen.

7. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.Ä) Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf diesen selbst zu sammeln und zu versickern.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994)

2.Ä) 1. EINHEITLICHKEIT

1.1 Gebäude einer Baugruppe sind einheitlich zu gestalten.

2. BAUKÖRPER

2.1 Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Die Längen des Baukörpers muss größer, jedoch mindestens gleich der Breite / Tiefe des Baukörpers, sein. Das Längen-Breiten-Verhältnis des Baukörpers darf das Verhältnis von 2 : 1 nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind für landwirtschaftliche Bauten zulässig.

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

2.3 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der Straßen abgewandten Seite, der Rückseite, errichtet werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind für Wintergärten zulässig, für die diese Regelung nicht gilt. Die Verlängerung von Gebäuden in gleicher Kubatur zählt nicht als Anbau. Anbauten dürfen 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen die Ecken des Hauptgebäudes freilassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um die Überbauung einer vorhandenen Terrasse handelt.

2.4 Anbauten an Gebäude dürfen die vorhandene Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.5 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ⅓ der jeweiligen Seitenlänge des Bauwerkes und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

2.6 Garagen sind nur unter Voraussetzungen des Punktes 4.4 Satz 2 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 getorochen werden muss.

3. SOCKEL- UND GEBÄUDEHÖHEN

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

3.2 Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht übersteigen soweit in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt ist. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

4. GESTALT DER DÄCHER

4.1 Die zu errichtende vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm. Dächer sind als symmetrische Dächer herzustellen.

4.2 Mit Ausnahme der in 4.4 genannten Gebäude und soweit in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, 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. Die Schenkel der Dachflächen dürfen unterschiedlich lang sein.

4.3 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

4.4 Für Wirtschaftsgebäude sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über den Garagenbau abzuschleppen (unterschiedliche Dachneigungen sind zulässig), bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Giebeldach gleicher Neigung vorzusehen.

4.5 Bei Windfängen, Erkern, Veranden, Terrassen und Wintergärten ist Bedachungen sind Pult- und Flachdächer zulässig.

4.6 Dachein schnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

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

4.8 Frontspitze bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und von maximal 50° in das Gefüge des Hauptbauses einzupassen.

4.9 Die Glasflächen liegender Dachfenster dürfen nicht größer als 1 m² sein. In ihrer Lage sind die Öffnungen auf die Achsen der Fassade abzustimmen.

5. GESTALT DER AUßENWANDE

5.1 Die Wände sind in zusammenhängendes Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Windfänge, Erker und Anbauten aus Holz- bzw. Metallständerkonstruktionen in Verbindung mit Glas sind zulässig.

5.2 Das Anlegen von Balkonen und Kraggiebeln an bestehende Gebäude ist nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Länge des Balkons darf nur so hergestellt werden, dass die Brüstungshöhe des Balkons sich nicht auf den Ortgängen des Giebels überschneidet.

6. AUßENWANDÖFFNUNGEN

6.1 Fenster dürfen nicht vor die Fassade des Gebäudes hervortreten. Ausnahmen sind nur für den Fall zulässig, wenn es sich um ein einzelnes Blumenfenster handelt.

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

6.3 Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend 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.

6.4 Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über1,00 m² sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen oder Gleiseinfahrten in einer Größe über 1,5 m², nicht jedoch für Dachflächenfenster. Ausnahmen während der Auflösungsphase sind bei Herstellung von Wintergärten größere Glasflächen ohne Unterteilung zulässig.

6.5 Das Zurückversetzen von Gebeln zur Ausbildung von Loggien ist als Unbaustahme zulässig.

7. OBERFLÄCHEN, FARBEN UND MATERIALEN

7.1 Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Gelber Ziegel darf in Kostbinalton ist rot/en bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu sauern oder zu putzen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsbauten. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen. Geputzte Außenwandflächen sind zulässig. Die Wandflächen sind weiß, hellgrau, beige, ocker - jeweils pastellerben - zulässig. Holz ist für die Herstellung von Außenwandflächen zulässig, auch in gedeckerter Form ist für die Herstellung der Außenwandflächte unzulässig.

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

7.3 Waschbeton, Kerankplatten, Faserzement, glänzende Metallteilen und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellasercement sowie Mauersteinfatonen dürfen an Wohngebäuden und Garagen nicht verwendet werden. Farbige Gläser und farbige Glasbausteine sowie Spiegelgläser sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für schwach gefärbte Sonnenschutzgläser.

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

7.5 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetes Metall und in Kunststoff zulässig. Blendrahmen und Metallzeitteile sind unzulässig. In Wirtschaftsgebäuden sind auch Betonfenster gestattet. Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzeinfassungen sind oberhalb zulässig.

7.6 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

- rot bis rotbraune Ziegel
- anthrazitfarbene Dachziegel
- Reet
- mittel bis dunkelgraue Bleche ersatzweise auf ehemalige reetgedeckte Gebäude
- naturrote, dunkelgrüne und hellgraue Bleche oder Welpletten auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15°
- Blumen- und Kunststoffolien auf bestehenden flachgeneigten Dächern unter 15°

7.7 Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Uledeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie zur Einfriedung wirtschaftlichen Zwecken dienender Grundstücke genutzt werden.

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

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

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

9. WERBEANLAGEN

9.1 Werbeanlagen sind nur 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 und die Anlagen an der Stätte der Leistung entstehen. Die maximale Größe der Werbeschilde beträgt 0,75 m².

9.2 Mehrere Hinweisschilder und -zeichen sind an einer Gebäudeseite auf einer Tafel oder Fläche zusammenzufassen. Die in Abs. (1) genannte Größe und Fläche darf nicht überschritten werden.

9.3 Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegungen oder Lichtwechsel zeigen.

10. GESTALTUNG DER OBERFLÄCHEN VON WEGEN

Fußwege sind farblich von den Kfz-Fahrbahnen abzusetzen oder mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

III. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. VEGETATION

Für alle Pflanzanbnahmen ist standortgerechtes und einheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Die Säume am Seitenrand des Pappelweges sind zu erhalten. Die Abgang der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten.

2. UFERZONE

Die Ufer des Grabens westlich des Fachhallenhauses sind naturnah zu gestalten.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen ist bis spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf der Parzelle 67/8 der Flur 2 eine 228 m lange und 6 m breite dreireihige Wallhecke aus standortgerechten und einheimischen Pflanzmaterial entsprechend den Pflanzarten auf der Planzeichnung (Teil A der Satzung) anzulegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ALTLASTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Ablagerungen oder Altlasten vor. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachterarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um autgesende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Werden bei Baueriellen Anzeichen für Belastungen des Untergrundes wie stechender oder chemischer Geruch, unnatürliche Färbung, Austritt unnatürlicher Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Mißbildungen angetroffen, muss der Grundstückseigentümer die örtlich zuständige Ordnungs- und Umweltbehörde, den Landkreis Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich informieren.

2. BODENDENKMALE

Innerhalb der Ortslage ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um einen Bereich, in dem sich ein Bodendenkmal befindet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 6 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12). Es ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher der zuständigen Behörde zur Denkmalschutz und Archäologie für Bodendenkmalpflege mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, die Grabungen durchführen zu können. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Erfüllung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeite n zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen nach § 11 DSchG M-V. In diesen Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. ABRISSARBEITEN

Bei Abrissarbeiten suss gepüft werden, ob Fledermausquartiere oder Habitate von Eulen oder anderen nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Tierarten davon betroffen wären. Sollte dies der Fall sein, so suss eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt und Natur beantragt werden.

4. BAUMSCHUTZ

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

5. ABFALLWIRTSCHAFT

In Zuge der Baufreimachung zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind geordnet zurückzubauen. Alle Bauteile bis 1 m unter das spätere erschließende Geländeniveau zu entfernen. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschutt-Aufbereitungsanlage oder einer ndeponie zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechend getrennt zu erfassen. Die Abnahme der Abrissbauteile ist rechtzeitig vertraglich zu sichern. Über eine entsprechende Messenblanz ist durchzuweisen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen entstehender Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird. Darüber hinaus entstehender Boden ist auf zugelassenen Bodenaushubdeponien abzulagern und wenn dies nicht vorhanden ist, 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 Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

6. NIEDERSCHLAGWASSER

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit es der Baugrund zulässt, ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und unversschuitzten Freiflächen bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 zu versickern. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen ist wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gemäß den Vorschriften zu behandeln.

7. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Innerhalb der Planzeichnung sind Flächen umgrenzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Ausnahmsweise gilt für die innerhalb liegenden Flächen auf der Flurstück 76/1 ungrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dass bei Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde eine Überbauung zulässig ist, da Teile der ungrenzten Fläche bereits bebaut sind.

8. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Nach bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschliessen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesen Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benach