

TEIL B - Textliche Festsetzungen (Januar 2011)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Nutzungseinschränkungen in den WA-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen für die allgemeinen Wohngebiete auch als Ausnahme nicht zulässig sind.

Für die WA-Gebiete wird außerdem gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass dort die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

2. Ausschluss von Staffel- und Dachgeschossen in den Baufeldern 1, 2a und 5

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten angrenzend an die B 195 in den Baufeldern 1, 2a und 5, in den Dachräumen oberhalb der dort maximal zulässigen 2 Vollgeschosse der Ausbau von Dachräumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Der Bau von Staffelgeschossen oder ausgebauten Dachgeschossen über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Hinweis: Zur Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 LBauO M-V (vom 18.04.2006) anzuwenden.

3. Dachneigungen

Diese Festsetzung ist jetzt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.

4. Flächen für Garagen und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist der Bau von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

5. Ausschluss von Nebenanlagen in Pflanz- und SPE-Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 wird festgesetzt, dass auf den in den WA-Gebieten zur Heckenanpflanzung festgesetzten Flächen und in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft der Bau von baulichen Nebenanlagen jeglicher Art nicht zulässig ist. Ausgenommen von diesem Bauverbot sind nur Zäune zur Einfriedung der Grundstücke.

6. Höchstzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist es nur zulässig, pro eigenständiger Haushälfte jeweils nur eine Wohnung zu errichten.

7. Außengestaltung in den Baufeldern 1, 2a und 5

Diese Festsetzung ist jetzt die gestalterische Festsetzung Nr. 2.

8. Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind in den WA-Gebieten in den Baufeldern 2a und 5 die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Trinkwasserversorgung (Versorgungsbetriebe Elbe) und der Schmutzwasserentsorgung (Stadt Boizenburg/Elbe) zu belasten. Diese Leitungsrechte beinhalten das Recht der Ver- und Entsorgungsträger, dort die Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und sowohl zum Bau, zur Pflege und für eventuelle Reparaturarbeiten die Grundstücke zu betreten und diese Arbeiten durchzuführen.

9. Schallschutzmaßnahmen

9.1 Im Teil A - Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche II, III und IV festgesetzt. In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

An den vollständig von der Zarrentiner Straße abgewandten östlichen Seiten der im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäude verringert sich die Anforderung an den baulichen Schallschutz um 5 dB. Im Lärmpegelbereich II entfällt die Anforderung an den östlichen Gebäudeseiten.

Hinweis: Da der Lärmpegelbereich IV nur die westlichen Baugrenzen entlang der Zarrentiner Straße und damit nur der Verkehrslärmquelle zugewandte Gebäudeseiten betrifft, erübrigt sich hier eine diesbezügliche Festsetzung.

9.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w, res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

9.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen IV, III und II durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Zarrentiner Straße abgewandten östlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

9.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund nachgewiesener dauerhaft veränderter Verkehrsbelastungen der B 195 oder bauobjektbezogen durch Gebäudeabschirmungen geringere Lärmimmissionen als die einwirken, die im Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 ermittelt wurden.

9.5 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 9.1 bis Nr. 9.4 ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bebauungen zu erbringen.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V (vom 18.04.2006) werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt:

1. Dachneigungen

Für die Hauptdächer der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken wird festgesetzt, dass diese eine Dachneigung von mindestens 25° und von höchstens 50° haben dürfen.

2. Außengestaltung in den Baufeldern 1, 2a und 5

Für die allgemeinen Wohngebiete parallel zur B 195 in den Baufeldern 1, 2a und 5 wird festgesetzt, dass bei den zur B 195 stehenden Gebäuden die Außenfassaden in Stein, Putz oder in Kombination Stein/Putz, auch kombiniert mit Fachwerk, errichtet werden müssen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Baumpflanzungen in Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraße (Zahrensdorfer Weg) mindestens 18 Einzelbäume, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen und langfristig zu erhalten sind. Bei der Pflanzung innerhalb der Verkehrsflächen ist eine unversiegelte Pflanzfläche mit mindestens 12 qm Größe anzulegen. Es ist eine Art aus der Pflanzliste 1 zu wählen.

2. Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken festgesetzt. Je vollendeter 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu pflanzende Laubbäume sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen, Obstbäume können frei gewählt werden. In den Baugrundstücken des Baufeldes 3 werden die Grundstücksteile, für die eine ökologische Kompensationsfläche festgesetzt wurde (SPE 1 und 2), bei der Grundstücksflächenermittlung zur Baumpflanzung nicht mit berücksichtigt.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang.

3. Anlegen einer Strauchhecke

Gemäß der im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Anpflanzgebot für Sträucher sind zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2b sowie zwischen Baufeld 4 und Baufeld 5 durchgängig begrünte Strauchhecken anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und langfristig zu erhalten.

Die Strauchhecken sind in 3 m Breite, zweireihig gemäß nachstehendem Pflanzschema auszubilden. Es sind mindestens fünf Straucharten aus der Pflanzliste 2 zu wählen. 3 bis 5 Arten einer Art sind jeweils im Pflanzverbund zu setzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Forstbaumschulware, Sträucher verpflanzt, Größe 125-150 cm.

4. Anlegen eines Pflanzstreifens mit Pflanzgruppen

Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE 2) ist als durchgehend begrünter Streifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind gemäß nachstehendem Pflanzschema 5 Gruppen aus Bäumen, Heistern und Sträuchern anzulegen. Die Bereiche zwischen den Pflanzgruppen sind mit einer artenreichen Zierrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten, 3 verschiedene Heisterarten sowie 5 verschiedene Straucharten zu verwenden. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Forstbaumschulware, Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang; Heister verpflanzt, 175-200 cm; Sträucher verpflanzt, 125-150 cm.

5. Anlegen eines Pflanzstreifens mit Obstgehölzen

Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE 1) ist als durchgehend begrünter Streifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind gemäß des festgesetzten Anpflanzgebots 5 Obstbäume zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens

zwei Sorten aus der Pflanzliste 3 zu wählen. Die Bereiche zwischen den Baumpflanzungen sind mit einer artenreichen Zierrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Baumreihe wird als externe ökologische Kompensationsmaßnahme in östlicher Richtung weitergeführt (vgl. Hinweise).

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang.

Pflanzliste 1:

<i>Hochstämme:</i>	Acer campestre	(Feldahorn)
	Betula pendula	(Sandbirke)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzliste 2:

<i>Hochstämme:</i>	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Birke	(Betula pendula)

Bäume als Heister:

	Holzapfel	(Malus sylvestris)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
		Feldahorn
(Acer campestre)		
	Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
	Wildbirne	(Pyrus communis)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher:

	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus racemosa)
	Haselnuss	(Corylus avellana)
	Gew. Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

Pflanzliste 3

<i>Obstbäume:</i>	Pflaume `Anna Späth`
	Pflaume `Frühe Fruchtbare`
	Hauszwetsche
	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche