

Planzeichnung Teil A

	
Gebäude OK 32,0 m ü. HN auf max. 1.000 qm 42,0 m ü. HN	
I	a
GRZ 0,7	

B-Plan 23.4 im Verfahren

M 1:2.500

B-Plan 23.3
rechtskräftig

B-Plan 23.1
1. Änderung
rechtskräftig

Firma

VERKEHRSBÜRO AFOLONT

Delag, Ulfes Schim
daviesch, Vertriebsgesellschaft
am Markt 1
19217 Rehna
Tel.: 03872680235 - Fax: 03872680284
E-Mail: info@afolont.de
Internet: www.pico-lad-aw.de

Lage- und Höhenplan

Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Breitenburg
Flur: 2/3
Flurstück(e): 93, 93.8, 93.9
12005
Höhenstrom: SNN 76 (HN)
Rechts: Ulfes Garze
Rechts, don 14. März 2012

Geplante Anlage einer Tiefen- und Regenwasser-
entwässerung, deren Verhältnisse sich nach Angaben
des Auftraggebers, oder Verhältnisse, welche sich ergeben

Stadt Boizenburg/Elbe

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23.2

- Entwurf -

- Entwurf -	Stand: Maßstab: Projektnr.: Bearb.:	Januar 2015 1 : 2.500 B 433-2 08.01.2015
-------------	--	---

Stadt Boizenburg/Elbe • Kirchplatz 1 • 19258 Boizenburg/Elbe

Präsidentenstraße 21
16816 Neuruppin
Fax: 03391-458188
Tel.: 03391-458180
E-Mail: praktikum@neuruppin.de
Mail: praktikum@neuruppin.de

Mail: plantanorveg@plantanorveg.no

Zeichenerklärung zum Teil A

der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 "Industriegebiet Gammwiese-Südwest"

Januar 2015

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

 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GRZ 0,7 Grundflächenzahl, hier: 0,7 (§ 16 BauNVO)

Gebäude OK 42,0 m ü. HN maximale Gebäudehöhe über Höhengnull, hier: 42,0 m (§ 16 BauNVO)

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

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 23 BauNVO)

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

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

 oberirdisch, hier Stromleitung als Freileitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

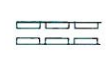
EWG 2 Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben (mit Nummerierung)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

 Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des (§ 9 (7) BauGB) Bebauungsplanes Nr. 23.2 "Industriegebiet Gammwiese-Südwest"

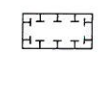
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: 20 KV-Freileitung

.... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne 23.1, 23.3 und 23.4

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23.2 "Industriegebiet Gammwiese-Südwest" im nichtgeänderten Teil

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung)

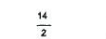
----- Anbaufreihaltezone 20 m parallel zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 5

 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung)

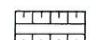
Darstellung ohne Normcharakter

 Vorhandene Bebauung

 Vorhandene Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 Nummerierung der Baugebiete, hier: Baugebiet 2a

 Entwässerungsgraben

OKFF Oberkante Fertigfußboden = 13.488

OK Dach Oberkante Dach = 23.755

12.380 Höhenangaben im System SNN 76 (HN)

Teil B - Textliche Festsetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 1-21a BauNVO)

unveränderte Festsetzung:

Für den Zeitraum ab dem 01.01.2038 wird für das Baugebiet 1 als Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt.

1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

unveränderte Festsetzung:

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

1.2 Grundflächenüberschreitung

unveränderte Festsetzung:

Es wird festgesetzt, dass die festgesetzte maximale GRZ von 0,7 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen so weit überschritten werden darf, dass ein Versiegelungsgrad von max. 90 v.H. erreicht wird. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

1.3 Ausnahme von der festgesetzten Gebäudehöhe

geänderte Festsetzung -ersetzt bisherige Festsetzung-

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 28,0 m ü. HN in dem Baugebiet 1 darf in Teilbereichen des Baugebietes 1, die maximal 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche umfassen, durch einzelne betrieblich notwendige Anlagenteile ausnahmsweise überschritten werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

Im Baugebiet 2 a darf die zulässige Gebäudehöhe von 42,0 m ü. HN auf einer Grundfläche von maximal 3.000 m bis zu einer Höhe von max. 62,0 m ü. HN überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe darf ausnahmsweise durch einzelne betrieblich notwendige Anlagen-teile ausnahmsweise überschritten werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

Im Baugebiet 2 b darf die Gebäudehöhe von 32 m ü. HN auf maximal 1000 qm Grundfläche bis auf 42 m ü. HN überschritten werden. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

1.4 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet im Baugebiet 1 bis 31.12.2037

unveränderte Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird das Baugebiet 1 bis zum 31.12.2037 gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem für den begrenzten Zeitraum festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zur gewerblichen Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ausschließlich mit aufgeständerten, nicht beweglichen, freistehenden Solarmodulen einschließlich der notwendigen technischen Nebenanlagen zulässig.

1.4.1 Ausschluss von Betriebswohnungen

neue Festsetzung:

Die gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete in den Baugebieten 2a und 2b sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO die sonst nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet im Baugebiet 1 bis 31.12.2037

unveränderte Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bestimmt. Diese GRZ-Festsetzung gilt nur für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule im Baugebiet 1. Mit Ausnahme der Versiegelung durch die Befestigungsstände der Modultische im Boden, ist eine Bodenversiegelung unter den Solarmodultischen nicht zulässig.

Darüber hinaus ist eine maximale Bodenversiegelung von 4.000 qm durch Wartungswege und erforderliche Nebenanlagen (z.B. Trafostationen und Wechselrichter), die für den Betrieb der Solaranlagen benötigt werden, zulässig.

1.5.1 Anzahl der Vollgeschosse

neue Festsetzung:

Die im Baugebiet 2 a zulässige Bebaubarkeit mit 1 Vollgeschoss darf als Ausnahme mit 3 Vollgeschossen auf einer Fläche von maximal 3000 qm Grundfläche überschritten werden, unter der Voraussetzung, dass diese Mehrgeschossigkeit dem Bau von Büro-, Sozial-, Technik- oder Werkstattträumen dient.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen während der Nutzung im Gewerbegebiet im Baugebiet 1 bis 31.12.2037

unveränderte Festsetzung:

Die Oberkanten der Modulanlagen in den Bauflächen des Gewerbegebiets dürfen die Höhe von 2,90 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,70 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,50 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb des Gewerbegebiets darf eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Ein Zaun mit Sockelmauer ist nicht zulässig.

Hinweis: Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im Jahr 2012 angefertigten Vermesserunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im HN 76-Höhensystem.

1.7 Geländeaufhöhung

geänderte Festsetzung

Es wird festgesetzt, dass das vorhandene Geländeniveau im Plangebiet entsprechend der verbindlich festgesetzten Geländehöhen aufzuschütten ist.

1.7.1 Die Geländeoberkante in den Baugebieten 2a und 2 b: *-entfällt-*

1.7.2 Die Geländeoberkante im Baugebiet 1 wird an den Punkten Nr. 6 bis 11 wie folgt festgesetzt:

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 6 = 12,00 m über HN

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 7 = 12,00 m über HN

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 8 = 12,10 m über HN

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 9 = 11,50 m über HN

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 10 = 12,00 m über HN

Festsetzung der Geländeoberkante am Punkt 11 = 12,00 m über HN

Die Festsetzung 1.7.2 i.V.m. 1.7 gilt ab dem 01.01.2038.

Hinweis: Die Höhe der vorhandenen Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im Jahr 2012 angefertigten Vermesserunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im HN 76-Höhensystem.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

unveränderte Festsetzung:

2.1 Abweichende Bauweise

Es wird eine vom § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

neue Festsetzung:

2.1 Baufenster (aufschiebend bedingte Festsetzung)

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Baugrenzen wie in Teil A dargestellt festgesetzt. Die Festsetzung tritt in Kraft, nachdem die vorhandene 20 KV Freileitung verlegt wurde. Sollte diese nicht verlegt werden, so ist im Bereich der Freileitung ein Korridor in einer Breite von 10 m von Gebäuden freizuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

unveränderte Festsetzung:

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB), Anpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

unveränderte Festsetzung:

3.1 Baum- und Gehölzpflanzungen in nördlicher Grünfläche

In der Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind 20 Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 - 20 cm StU“, 15 Baumheister der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „Heister, H 150 – 200“ sowie 100 Sträucher der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Strauch, H 60 – 100“ zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind wie folgt anzuordnen:

Im westlichen Abschnitt der Grünfläche, nördlich des Baugebietes Nr. 1, sind über diesen Abschnitt verteilt 5 Gehölzgruppen aus je 3 Heisterbäumen und 20 Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppe beträgt 1,0 m. Die Heisterbäume sind im zentralen Bereich der Gehölzgruppe anzuordnen. Der Abstand der Gehölzgruppen zueinander beträgt mindestens 20 m.

Im östlichen Abschnitt der Grünfläche, nördlich des Baugebietes Nr. 2, sind über diesen Abschnitt verteilt 20 Laubbäume als Einzelbäume zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind so anzuordnen, dass entlang des vorhandenen Grabens ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen von Bepflanzung freigehalten wird.

unveränderte Festsetzung:

3.2 Gehölzpflanzung in der Grünfläche westlich der Baugebiete Nr. 1 und 2b

In der Grünfläche westlich der Baugebiete Nr. 1 und 2b ist in 10 m Breite (Pflanzfläche) ein freiwachsender Gehölzbestand zu entwickeln. Dieser ist wie folgt anzulegen:

In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2,6 qm Pflanzfläche sind Sträucher der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Strauch, H 60 – 100“ zu pflanzen.

bisherige Festsetzung -entfällt-

3.3 Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen

Diese Festsetzung ist bereits in der 1. Änderung entfallen.

3.4 Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen der GI-Gebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für PKW in den Industriegebieten je 5 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 – 20 cm StU“ in der Stellplatzanlage anzupflanzen ist. Die Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 12 qm aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu sichern. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

unveränderte Festsetzung:

3.5 Maßnahmen in der Fläche SPE 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der Fläche SPE 1 am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches die Grünlandvegetation zu erhalten. Die Grünlandvegetation ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Die

erste Mahd im Jahr ist frühestens am 25.06. eines Jahres durchzuführen. Bearbeitung der Oberfläche durch Umbruch, Schleppen oder ähnlichem sowie Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Klärschlamm, Abwässern und Kompost ist auf den Wiesenflächen nicht zulässig.

unveränderte Festsetzung:

3.6 Maßnahmen in der Fläche SPE 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der Fläche SPE 2 am südwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich südlich des Baugebietes Nr. 1, nördlich des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB, Wasserfläche) 690 Sträucher der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Strauch, H 60 – 100“ zu pflanzen. Die Pflanzungen sind wie folgt anzuordnen: Über den Bereich südlich des Baugebietes Nr. 1, nördlich des Regenwasserrückhaltebeckens verteilt sind 30 Gehölzgruppen aus 23 Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppe beträgt 1,0 m. Der Abstand der Gehölzgruppen zueinander beträgt mindestens 3 m.

Zudem ist in der Fläche SPE 2 südlich angrenzend an das Regenwasserrückhaltebecken (RRB, Wasserfläche) eine Uferabflachung auf mindestens 100 m Länge und 5 m Breite anzulegen.

Das Uferprofil ist wie in der Schnittdarstellung D dargestellt anzulegen, so dass der abgeflachte Uferbereich im Höhenniveau zwischen 10.10 m und 10.50 m ü. HN und damit teilweise unterhalb der im Plan verzeichneten Stauhöhe des Wassers im RRB liegt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Schilfröhricht und Weidengehölzsäumen im abgeflachten Uferbereich. Dazu sind Initialpflanzungen von Schilfrohr *Phragmites australis* sowie Weidengehölzen in der Pflanzqualität „Strauch, H 60 – 100“ folgender Arten vorzunehmen:

Salix alba - Silberweide, *Salix fragilis* - Bruchweide, *Salix purpurea* - Korb- oder Purpurweide, *Salix x rubens* - Kopfweide, *Salix triandra* - Mandelweide, *Salix viminalis* - Kopf- oder Hanfweide

In der übrigen Fläche SPE 2 ist eine artenreiche Extensivwiese anzulegen und zu erhalten.

Die Einsaat der Extensivwiese erfolgt mit der Saatgutmischung für Biotopflächen (RSM 8.1, Variante 1 – artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung).

Die Grünlandvegetation ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Die erste Mahd im Jahr ist frühestens am 25.06. eines Jahres durchzuführen. Bearbeitung der Oberfläche durch Umbruch, Schleppen oder ähnlichem sowie Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Klärschlamm, Abwässern und Kompost ist auf den Wiesenflächen nicht zulässig.

unveränderte Festsetzung:

3.7 Anlegen von Stellplätzen in den GI-Gebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei der Anlage von Stellplätzen für PKW in den Industriegebieten die Stellplatzflächen mit wasser-durchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit mindestens 2 cm breiten Fugen) herzustellen sind. Dies gilt nicht für die als behindertengerechte Stellplätze

anzulegenden Flächen. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

4. Immissionsschutz

überarbeitete Festsetzung:

4.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Die Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 23.2 bzw. die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 18.1 werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.2 folgende Lärmemissionskontingente festgesetzt:

	Lärmemissionskontingente (Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel – IFSP)	
	Tag 06:00 – 22:00 Uhr dB(A)/qm	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr dB(A)/qm
Baugebiete 2 b + 1	65	52
Baugebiet 2 a	65	57

Hinweis:

Für das Baugebiet 1, welches außerhalb der Änderungsfläche liegt, ergibt sich hierdurch keine Änderung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

Hinweis:

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz und einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

4.2 Passive Schallschutzmaßnahme parallel zur B5

unveränderte Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind parallel zur Bundesstraße 5 passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. An den der Bundesstraße (Lärmquelle) zugewandten Gebäudeseiten sind nach der DIN 4109 folgende Mindestwerte für die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

Abstand zur Mitte der B5	Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmung für Büroräume / Aufenthaltsräume in Wohnungen
< 80 m	IV	erf. R'W = 35 / 40 dB
> 80 m – 170 m	III	erf. R'W = 30 / 35 dB

In den von der Bundesstraße 5 abgewandten Gebäudeseiten kann die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 reduziert werden. Hierzu ist ein Einzelnachweis erforderlich. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

4.3 Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes

unveränderte Festsetzung:

Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 in den Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700m) geführt werden, sowie vergleichbare Betriebe und Anlagen, sind in dem Industriegebiet nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt ab der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für die Baugebiete 2a und 2b und zusätzlich ab dem 01.01.2038 für das Baugebiet 1.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen 5.1 bis 5.3 gelten bis zum 31.12.2037.

5.1. Gestaltung der Einfriedungen

Die zulässigen Einfriedungen im Gewerbegebiet im Baugebiet 1 sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein.

5.2. Kleintierdurchlass an den Zäunen im Baugebiet 1

Bei dem Bau von Zäunen zur Einfriedung der Photovoltaikanlage im Baugebiet 1 ist der Zaun so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m gewährleistet ist (Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien).

Hinweis: Für Zäune in den Baugebieten 2 a und 2 b gilt diese Festsetzung nicht. Bei einer Einzäunung von Flächen im Baugebiet 1, die bis zum 31.12. 20137 für Photovoltaikanlagen genutzt werden, gilt die Festsetzung eines Kleintierdurchlasses nicht.

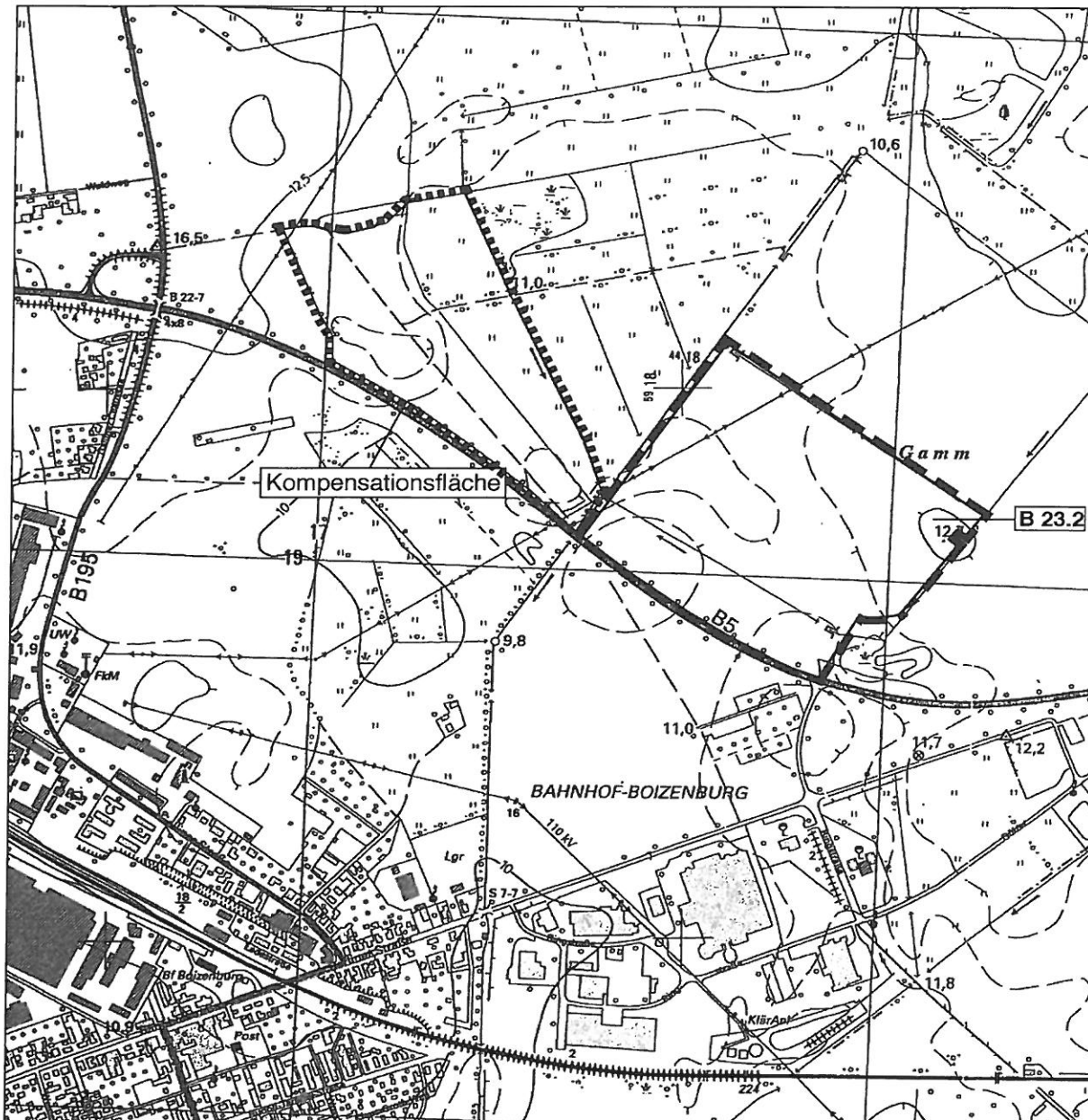
5.3. Gestaltung der Wartungswege

Die im Gewerbegebiet im Baugebiet 1 anzulegenden Wartungswege sind in einer Breite von maximal 5,0 m als Schotterweg, oder als Wegefläche mit Schotterrasen herzurichten.

Grünordnungsplan

Zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde zum Bebauungsplan Nr. 23.2 zur Erstaufstellung ein begleitender Grünordnungsplan erstellt.

Externe ökologische Kompensationsfläche



Im Bereich der im Übersichtsplan gekennzeichneten **externen ökologischen Kompensationsfläche** westlich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden die zu Planungsbeginn als Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächenanteile als artenreiches Dauergrünland angelegt und nach Vorgaben des Naturschutzes bewirtschaftet. Die zu Planungsbeginn als Wirtschaftsgrünland genutzten Flächenanteile im Bereich der externen ökologischen Kompensationsfläche werden als Dauergrünland erhalten und nach Vorgaben des Naturschutzes bewirtschaftet.

Die Grünlandeinsaat erfolgt mit der Saatgutmischung für Biotopflächen (RSM 8.1, Variante 1 – artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung). Die Grünlandvegetation ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Die erste Mahd im Jahr ist frühestens am 25.06. eines Jahres durchzuführen. Die Beweidung mit maximal 4 Tieren pro Hektar Weidefläche ist bei Auftrieb der Weidetiere ab dem 10.05. eines Jahres zulässig. Bearbeitung der Oberfläche durch Umbruch, Schleppen oder ähnlichem sowie Einsatz von Dünge-

und Pflanzenschutzmitteln, Klärschlamm, Abwässern und Kompost ist auf den Wiesenflächen nicht zulässig.

Zur Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht.

Die Maßnahme (Anlegen von Dauergrünland und Bewirtschaftung nach Vorgaben des Naturschutzes) ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zeitlich vor dem Eingriff durchzuführen. Dadurch ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Genauere Vorgaben siehe Umweltbericht.

Die Flächengröße der Maßnahmenfläche beträgt 143.882 qm
(88.943 qm bestehende Ackerfläche, 54.939 qm bestehendes Wirtschaftsgrünland)

Die externe Kompensationsfläche 1 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Boizenburg, Flur 37, Flurstück 102

Gemarkung Boizenburg, Flur 23, Flurstück 2

Artenlisten

Artenliste 1 Straßenbäume entfällt.

Artenliste 2 Laubbäume

Pflanzqualität "Hochstamm, 3xv., 18-20 cm StU"

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Betula pendula (Hängebirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 Baumheister

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, H 150 - 200

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Betula pendula (Hängebirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 4 Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 60 – 100

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Prunus spinosa (Schlehe)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Stand: Januar 2015

Der Bürgermeister

Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-39 17 69 • 040-39 17 70
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Dipl.-Ing. G. Schwingen MA, Dipl.-Geoökol. S. Stitz