

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Boizenburg / Elbe Nr. 35 im Ortsteil Schwartow „Wohnen am Hof“ - Entwurf

I. Städtebauliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Nutzungseinschränkungen in den WA-Gebieten § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen, bestimmt durch die Firsthöhe nicht höher als 9,0 m über dem gewachsenen Boden sein darf.

Hinweis: Die Höhe des gewachsenen Bodens ist ausreichend bestimmt durch den im Februar 2016 erstellten Vermesserplan mit einem Höhenraster im Höhensystem DHHN 92.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gesamte private Verkehrsfläche des Planweges ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und für die öffentlichen Leitungsträger zu belasten.

1.5 Leitungsrecht im Baufeld 2 des WA-Gebietes § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung im Baufeld 2 eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 15/26 der Flur 2 der Gemarkung Schwartow zu belasten. Dieses Leitungsrecht beinhaltet das Recht der öffentlichen Leitungsträger die gekennzeichnete Fläche mit dem Leitungsrecht jederzeit zu betreten und Aufgrabungen vorzunehmen zur Wartung oder Instandsetzung der dort verlegten Leitungen. Auf der Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden mit der Ausnahme von Grundstückseinfriedungen.

II. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dachneigungen im WA-Gebiet

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 21° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen.

1.2 Farbe der Dächer

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für die Dächer der Gebäude sind ausschließlich die Farben Rot, Rotbraun oder Mischungen dieser und Anthrazit zu verwenden.

III. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Bauzeitenregelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 & Nr. 3 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung für die bauvorbereitenden Maßnahmen während des Brutzeitraums von Baum-, Gebüsch- und Bodenbrütern festgesetzt.

Bauvorbereitende Maßnahmen wie Erschließungsarbeiten (Anlage der Baufelder/Arbeitsflächen) und dafür erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Stand: 14.06.2016

gez. H. Jäschke

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: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Biol. Christina Hoppe