

TEIL B – TEXT (textliche Festsetzungen)

rot: Änderungen der 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Boizenburg/E. für das Gebiet des Stadtteiles Bahnhof „Bahnhofstraße/ Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- § 1 Zur Entwicklung der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, dass Grünlandflächen mit zusätzlich anzulegenden Großbaumgruppen, Feldgehölzen und Gebüsch für Vogelbrut und Vogelnährgehölze zu entwickeln sind.
Die Grünflächen, Gehölzgruppen, Einzelbäume und Dornengebüsche sind fachgerecht anzulegen und anzupflanzen.
Es sind Gehölzgruppen in Größen zwischen 50 qm und 70 qm in der Artenzusammensetzung Schlehdorn, Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Heckenkirsche, Holunder, Hopfen, Haselnuss, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Weiden einzubringen. Die Arten sind gemischt auf Lücke zu pflanzen. Sträucher haben die Qualität 2x verpfl., Größe 125-150 aufzuweisen. In Randbereichen sind vereinzelt Hochstämme der Arten Wildbirne, Wildapfel, Stiel-Eiche und Esche, Ballenware 3x verpfl., Größe 12/14, einzubringen.
- § 2 Für die mit Erhaltungsgebot versehenen Bäume wird gemäß § 9 (1) 25. b BauGB folgendes festgesetzt:
- Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen mit gleicher Baumart vorzunehmen.
 - Bei Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (stammumfang mind. 18/20 cm) zu verwenden.
 - Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen.
- § 3 Für die bestimmten Anpflanzungsgebote von Bäumen wird gemäß § 9 (1) 25. a BauGB festgesetzt, dass Einzelbäume der Arten Feldahorn, Bergahorn, Stieleiche oder Winterlinde zu verwenden sind.
Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm zu pflanzen.
Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen – Teil B – anzupflanzen.
- § 4 Für die festgesetzten Baugebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen – PfSt.“ wird gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt, dass nur dem Naturraum entsprechende, einheimische und standortgerechte Bepflanzungen gem. § 1 zulässig sind. Die Pflanzflächen sind von Versiegelungen freizuhalten und der Sukzession zu überlassen, so dass sich eine typische Gras- und Krautflur entwickeln kann.
- § 5 Für die ausgewiesenen Baugebiete wird gemäß § 9 (1) 25.a BauGB festgesetzt, dass für nach § 19 (4) Ziffer 1 BauNVO anrechenbare Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten je angefangener 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche jeweils ein parkplatzgeeigneter einheimischer Laubbaum gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen – Teil B – zu pflanzen ist.

- § 6 Es wird gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20. BauGB festgesetzt, dass die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach dem vorstehenden §§ 1 bis 5 der textlichen Festsetzungen des Planteiles B
- auf Baugrundstücken
- bei Inbenutzungsnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungs-festsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen
- bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen, auszuführen und nachzuweisen sind.
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Bepflanzungs-festsetzungen in der auf die Inbenutzungsnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind.
- § 7 Es wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass entlang der gesamten nord-östlichen Plangebietsgrenze durchgängig eine zu begrünende Lärmschutz-anlage, bestehend aus einer Wall-Wand-Kombination, zu errichten ist. Die wirksame Höhe der Lärmschutzanlage muss mind. 6 m über OK Schiene der nordöstlich angrenzenden Gleisanlage betragen – OK Wand + 18,00 m ü. HN
- § 8 **Gemäß Lärmprognose sind die neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen der Mischgebiete südlich der Bahnhofstraße und östlich der Fritz-Reuter-Straße sowie westlich der Planstraße A in den Lärmpegelbereich IV einzustufen.**
- Für die Umfassungsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer, etc.) ist nachzuweisen, dass diese einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w, res.} = 38$ dB entsprechen.
- § 9 **Gemäß Lärmprognose sind die neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten östlich der Planstraße A bezüglich ihrer Konstruktion in den Lärmpegelbereich III einzustufen.**
- Für die Umfassungsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer, etc.) ist nachzuweisen, dass diese einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w, res.} = 33$ dB entsprechen.
- § 10 Um ein weitgehend ungestörtes Schlafen, auch bei teilweise geöffnetem Fenster zu ermöglichen, sind die Schlafräume und Kinderzimmer der neu zu errichtenden Gebäude von der Bahnhofstraße sowie der östlich angrenzenden Gleisanlage abgewandt anzuordnen oder aber die Fenster dieser Räume müssen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen nach Maßgabe der Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches versehen werden.
- § 11 Es wird gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Ziffer 4. und (5) BauNVO Festgesetzt, dass in den Baugebieten erdgeschossig ein Vollgeschoss maximal eine Geschosshöhe von 4,00 m, in allen anderen Geschossen maximal 3,00 m umfassen darf.
- Bei Gebäuden ohne geschossbildende Zwischendecken ist je angefangene 4,00 m Gebäudehöhe im Erdgeschoß, in allen anderen Geschossen je angefangene 3,00 m, von einem Vollgeschoss auszugehen.
- In den Mischgebieten sind ausnahmsweise in Teilbereichen, die maximal 5% der überbauten Grundfläche aller auf dem Baugrundstück vorhandener bzw. vorgesehener Gebäude umfassen dürfen, größere Geschosshöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen eines Betriebes handelt, für diesen direkt notwendig sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht unerheblich beeinträchtigt wird.
- In keinem Fall darf ein Gebäude- oder Anlagenteil im Plangebiet eine Höhe
- von + 21,50 m ü.HN bei festgesetzten max. zwei zul. Vollgeschossen,

- von + 27,50 m.ü.HN bei festgesetzten max. drei zul. Vollgeschossen, überschreiten.
- § 12 Es wird gemäß § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt, dass in den Mischgebieten mit abweichender Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO ausnahmsweise abweichend von § 22 (2) BauNVO auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- § 13 Es wird gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO festgesetzt, dass eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker sowie Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 1,00 m beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 5,00 m aufweist; unabhängig hiervon sind die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandsflächen zu beachten.
Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, dass die Baugrenzen
- in den Allgemeinen Wohngebieten bis maximal 2,50 m,
 - in den Mischgebieten bis maximal 10,00 m
- überschritten werden dürfen.

Gestalterische Festsetzungen zu Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Boizenburg/E. für das Gebiet des Stadtteiles „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- § 14 Für die festgesetzten Mischgebiete südlich der Bahnhofstraße sowie östlich der Fritz-Reuter-Straße wird eine Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt. Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 30° haben. Diese Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- § 15 Für die festgesetzten Mischgebiete westlich der Planstraße A sowie der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Dachneigung von 15° bis 48° festgesetzt. Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 15° haben. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- § 16 Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, dass die nach den vorstehenden §§ 14 und 15 bestimmten Dachflächen mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis braun einzudecken sind. **Innerhalb des Bereiches der 3. Änderung sind auch anthrazitfarbene Dächer zulässig.**
Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer. Zur Nutzung alternativer Energien ist eine Dacheindeckung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, auch lediglich in Teilflächen, zulässig.
- § 17 Dachaufbauten, Gaupen, Zwerchgiebel und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 15° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten, Gaupen, Zwerchgiebeln und Unterbrechungen der Traufe untereinander und zu den Ortsgängen darf nicht geringer als 1,50 m sein.
- § 18 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlänge zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.
Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Sammeleinrichtung von Werbeanlagen je Betrieb zugelassen werden, wenn diese sich in die Bebauung einfügt, in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht und ansonsten auch keine gestalterischen Bedenken bestehen.

Dieses gilt nicht für Werbefahnen mit Masthöhen bis maximal 1,00 m über der Traufe i.S. von Satz 1.

§ 19 Werbeanlagen dürfen:

- in den Mischgebieten eine Größe von 7,00 qm
- in den allgemeinen Wohngebieten eine Größe von 4,00 qm

nicht überschreiten und sind so auszuführen, dass Gliederungen der Fassaden nicht beeinträchtigt werden.

Sie sind nur zulässig, wenn sie sich farbgestalterisch und nach der Maßstäblichkeit in die Bebauung des Plangebietes einfügen und keine Blendwirkungen, insbesondere im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, von ihnen ausgehen.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

III. Hinweise – ohne Normcharakter

- a) Beim Planungsraum (Bebauungsplangebiet) handelt es sich um eine warthestadiale Stauchmoräne der Saale-Kaltzeit. Obwohl meist oberflächlich Sande anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sind, kann es durch die Oszillation zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellt.
Es wird dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- b) Da im gesamten Plangebiet damit zu rechnen ist, dass es aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse (auch Schichtenwasser) zu Beeinträchtigungen kommen kann, wird empfohlen, vor der Planung von Kellergeschossen eine grundstücksbezogene Feststellung der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen. Erforderlichenfalls ist durch bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, dass die unterhalb des festzustellenden Grundwasserspiegels gelegenen Bauteile gegen das Eindringen von Grund- oder Schichtenwasser geschützt werden.
Aus Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauung ggf. durch Ausschüttungen des Geländes auf mindestens + 10,60 m über HN ausgerichtet werden sollte.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes genommen worden sind
- Anlage 1
Grünordnungsplan mit landschaftspflegerischer Eingriffs- und Ausgleichsregelung einschl. Maßnahmenplan, bestehend aus dem Text- und dem Planteil;
 - Anlage 2
Schallimmissionsprognose
- d) In Ergänzung zu den städtebaulich begründeten grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB (öffentliche Grünflächen), § 9 (1) 20 BauGB (ökologische Ausgleichsflächen – ÖA), § 9 (1) 25 a BauGB (Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen) und den entsprechenden §§ der textlichen Festsetzungen des Planteiles B gibt der Grünordnungsplan (als Anlage 1 zur Planbegründung) genaue Auskunft über Artenzusammensetzung, Pflanzqualitäten und Pflegemaßnahmen.
- e) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 D-SchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet der das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§29 Abs. 1 D-SchG M-V)

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter bei den Erdarbeiten zugegen sein

können um eventuell auftretende Funde gem. § 11 D-SchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 2 D-SchG M-V).

- f) Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder verdeckte Müllablagerungen auftreten, so ist unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbeseitiger zur ordnungs-gemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs bzw. der Müllab-lagerungen nach § 10 und § 11 –KrW-/AbfG verpflichtet.
Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub oder festgestellte verdeckte Müllablagerungen kann Schadenersatzansprüche begründen.
Unbelasteter Boden und unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbFaIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

- g) Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Mutterboden ist für eine spätere Wiederverwendung getrennt und gesondert zu lagern (DIN 18915). Sonstiger anfallender Boden ist für die unterschiedlichen Bau- und Ausgleichsmaß-nahmen möglichst vollständig wiederzuverwenden.

- ~~h) Es gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutz-VO) des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1997.~~
entfällt, da nicht mehr gültig

- i) Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die geltenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen sowie Pflanzabstände einzuhalten.