

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Boizenburg / Elbe Nr. 36 im Ortsteil Bahlen „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“

- Entwurf -

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Nutzung in der Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus/ Sportverein/ Festwiese“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist

1. die Errichtung von Sportanlagen zugeordneten Funktionsgebäuden und
2. die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses für kulturelle und soziale Zwecke einschließlich Veranstaltungsräumen sowie deren Nebenanlagen zulässig

Außerhalb der durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche ist es zulässig für einen begrenzten Zeitraum so genannte „fliegende Bauten“, wie z.B. ein Festzelt zu errichten, wenn die Grundfläche dieser temporären Bauten zusammen nicht mehr als 300 qm beträgt.

1.2 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 400 qm darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich maximal um 200 qm durch bauliche Nebenanlagen und weiteren 750 qm durch befestigte oder teilbefestigte Stellplätze überschritten werden. Der Bau von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist nicht zulässig. Bei der Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze werden die Grundflächen der zulässigen temporären Bauten nicht einberechnet.

1.3 Terrassen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit dem Hauptkörper verbundene Terrassen dürfen bis zu 3,00 m über die Baugrenze hinausragen.

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

1. Anpflanzung neuer Straßenbäume

Auf den in der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen Fläche parallel zum Hochwasserweg sind 3 Laubbäume mit einem Mindestumfang 12/14 zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

2. Anpflanzung SPE-Fläche im Plangebiet

Auf der mit SPE gekennzeichneten Fläche sind 8 Einzelbäume der Artenliste mit einer Grundfläche von 25 m² pro Einzelbaum zu pflanzen.

Der Pflanzabstand muss mind. 6 m, max. 15 m betragen. Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind.16/18 cm.

3. Anlage einer Feldhecke als externe Kompensationsmaßnahme

Es ist eine Feldhecke mit einer Länge von ca. 140 m und einer Breite von 10 m, d.h. einer Fläche von 1.400 qm anzulegen.

Die Feldhecke auf dem Flurstück 64, Flur 3 der Gemarkung Bahlen anzulegen. Zur Flurstücksgrenze sind 50 cm Abstand einzuhalten.

Es sind Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition ges. gesch. Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V) zu pflanzen.

Es sind mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten zu pflanzen.

Es sind 3-triebige Sträucher zu pflanzen, die, gemessen vom Erdboden, 60-100 cm hoch sind.

Es sind 3 Reihen Sträucher mit einem Mindestabstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen.

Es sind einzelne großkronige Bäume als Überhälter in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen. Eine Zweibocksicherung ist anzubringen.

Die Pflanzung ist durch Schutzeinrichtungen vor Wildbissen zu sichern.

Die Feldhecken sind 1-mal im Jahr für 5 Jahre zu mähen.

Bei einem Ausfall von Bäumen (je Baum) oder Sträuchern (mehr als 10 %) sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bedarfsweise ist die Feldhecken zu bewässern.

Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Jahr zu entfernen.

Die Schutzeinrichtungen sind bei gesicherter Kultur, aber frühestens nach 5 Jahren abzubauen.

Sind nach § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) geschützte Bäume abgängig, müssen diese gem. Punkt 3 des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen werden.

4. Rückbau eines Melkstandes als externe Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme wird ein Melkstand auf dem Flurstück 64, Flur 3 der Gemarkung Bahlen inklusive der vollständigen Entsiegelung der Flächen mit Fundament und Bodenplatten zurückgebaut.

5. Extensivierung einer Ackerfläche als externe Kompensationsmaßnahme

Für den Verlust einer Nahrungsfläche für den Weißstorch sind auf dem Flurstück 27 Flur 3 in der Gemarkung Bahlendorf 800 qm Acker in Dauergrünland umzuwandeln.

6. Baumerhalt/ Erhaltung von Hecken

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Bäumen und zum Erhalt von Hecken sind die Bäume und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen durch die Neuanpflanzung eines Baumes derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 12/14.

7. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Beginn vorbereitender Arbeiten ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 14.03. jedes Jahres zulässig. Alternativ müssen in der Zeit vom 15.03. bis zum 30.09. sind bauvorgezogen Reptilienschutzzäune zwischen der nördlichen Verwaltung und dem Baufeld aufzustellen und während der Bauphase funktionsgerecht zu erhalten.

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.02. zulässig.

Artenliste

Die Artenliste beruht auf dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit“ (Stand Januar 2012). Es werden alle uneingeschränkt pflanzbaren Bäume und Sträucher gelistet.

Für die Pflanzungen zulässige Baumarten sind:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Für die Pflanzungen zulässige Straucharten sind:

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Stand: 22.01.2020

gez. H. Jäschke

Bürgermeister

Stadt Boizenburg/ Elbe

Kirchplatz 1

19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 • 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/B. Sc. Jan Erik Messmer