Bebauungsplan Nr. 33 Wohngebiet „An der Quöbbe“, Stadt Boizenburg

Teil B – TEXT
In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße An der Quöbbe keine Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude mit max. 8,50 m und für eingeschossige Gebäude mit max. 9,50 m über der Höhe des Höhenbezugspunktes mit 10,45 üHN bestimmt. (Wird im weiteren Zuge der Erschließungsplanung präzisiert).

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

3.2 Für Grundstücke, die an den Gartenwegen liegen, ist eine Zufahrt nur vom Gartenweg aus zulässig. Zufahrten von der Straße An der Quöbbe sind für diese Grundstücke ausgeschlossen.

4. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

4.1 Die bestehende öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ausstattungselemente sind zulässig.

4.2 Als Ersatz für die Rodung von Bäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 11 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung *x, Flur x, Fst. x* zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Geldwert für die weiteren 7 Bäume ergibt sich aus dem Ausgleichszahlungssatz von 377,00€ je Baum. Die 2.639,00 € sind zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

4.3 Pflanzliste Bäume

Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinzyens, Verbissschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acher pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche

5. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

5.1 Vom genehmigten Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 " Naturwald Vier am Elbhang“, werden 17.590 KFÄ von Gesamt 570.267 KFÄ (m²) dem Bebauungsplan Nr. 33 Wohngebiet „An der Quöbbe“ der Stadt Boizenburg zugeordnet und über Vertrag abgelöst.

II. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig.

1.2 Für Dachgauben, Vordächer, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch andere Dacheindeckungen als in 1.1 festgesetzt zulässig.

2 Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Wandmaterial der Außenfassaden von Hauptgebäuden ist nur als Verblendmauerwerk oder Putz zulässig, ausgenommen untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten.

3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein.

4 Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

5 Verfahren

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise:

1. Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist unabhängig vom Bauantrag/ Genehmigungsfreistellung bei der Stadt Boizenburg zu beantragen.

Naturschutzfachliche Hinweise

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

2. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
3. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
4. Schutz des Kronentraufraumes der angrenzenden vorhandenen Baumreihe / Feldhecke mit festen Einbauten (Poller / Zaun).
5. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten:
   - Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
   - Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
   - Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
   - Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
6. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
7. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Artenschutzrechtliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

1 Reptilien: Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.

2. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.