

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 Abs. 3 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch als Ausnahme unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Gebäudehöhen in allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 2	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,34 ü. NHN
WA 3	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 35,87 ü. NHN
WA 4	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,88 ü. NHN
WA 5	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 37,40 ü. NHN
WA 6	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 38,60 ü. NHN
WA 7	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 38,30 ü. NHN
WA 8	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,78 ü. NHN
WA 9	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,90 ü. NHN
WA 10	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,93 ü. NHN
WA 11	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,86 ü. NHN

In dem Fall, dass als Ausnahme ein Flachdach als Gründach errichtet wird (siehe gestalterische Festsetzung Nr. 1) wird eine maximale Höhe der Attika am Flachdachrand von 8,0 m bei zwei Vollgeschossen bzw. 12,50 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt. (über vorh. Geländeneiveau)

1.1.3 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche (GRZ 1) in den Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 von Hundert überschritten werden. (GRZ 2)

1.1.4 Höchstzul. Anzahl der Wohnungen im allgem. Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Baufeldern 3, 5 und 6** sind in Einzelhäusern maximal 2 WE zulässig und in Doppelhäusern nur 1 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

Im **Baufeld 7 und 8** sind in Einzelhäusern maximal 2 WE zulässig und bei Doppelhaushälften oder Hausgruppen nur 1 WE je Haus zulässig.

Im **Baufeld 10** sind in Einzelhäusern maximal 4 WE zulässig und in Doppelhäusern maximal 2 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

In den **Baufeldern 2, 4 und 9** sind in Einzelhäusern maximal 10 WE zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Gartenmarkt/ Gartenbaucenter“

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem in Baufeld 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist die Nutzung durch einen Gartenmarkt oder Gartenbaucenter als Einzelhandelsbetrieb mit gartenbezogenem Warensortiment zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, die Fläche als Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu nutzen.

1.2.1 Festsetzung der Grundfläche im Sondergebiet „Gartenmarkt/ Gartenbaucenter“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche von 3.015 qm darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht überschritten werden.

1.2.2. Einfahrt- und Ausfahrt zum SO-Gebiet Gartenbaumarkt-/center

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung werden an insgesamt 2 Standorten Ein-/Ausfahrten zu dem Sonstigen Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ festgesetzt. Außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches an der Hamburger Straße ist im Bereich des Flurstückes 45/11 von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Stadtpark“ ein Bereich für eine weitere Ein- und Ausfahrt in das Sondergebiet festgesetzt.

2. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver-/entsorgungsträger zu belasten. Diese Flächen können bei Realisierung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung auf eine Breite von 3,50 m reduziert werden.

3. Umgrenzung der Fläche im Baufeld 10, die von der Bebauung freizuhalten ist

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind können folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I. I S.132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), geändert worden ist.
2. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
3. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

Die Gewährleistung dieser Ausnahme steht unter der Voraussetzung, dass die zuständige Forstbehörde einer solchen Bebauung in den 30-Meter Waldabstand zustimmt.

4. Gartennutzung in den Baugebieten WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11

Die Bereiche der Gärten in den Baugebieten WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11, die als Nutzgärten für eine gartenbauliche Nutzung des Bodens mit zum Verzehr dienenden Pflanzen und Früchten genutzt werden müssen über eine Überdeckung von mindestens 0,60 m unbelasteten Boden verfügen, d. h. 0,25 m über dem ursprünglichen Geländeniveau. Dieses kann gewährleistet werden z. B. durch die Anlage von Hochbeeten oder über eine entsprechende Bodenmodellierung. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigungen in WA-Gebieten

Für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird für die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 22° festgesetzt. Bei dem Bau von Gras- oder Gründächern ist als Ausnahme eine Dachneigung unter 22° sowie ein Flachdach zulässig.

2. Farbe der Dacheindeckung

Bei Hartdächern sind Dacheindeckungen des Farbspektrums Anthrazit/ Grau bis Schwarz sowie Dunkelrot bis Braun sowie Mischungen dieser Farben zulässig.

3. Fußwege

Die Gehwege 1 u. 3 sind mit wassergebundener Decke (Grandweg) versickerungsfähig auszubilden. Gehweg 2 ist befestigt und für Müllfahrzeuge befahrbar auszubilden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Baumerhalt

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

2. Anpflanzung neuer Straßenbäume (M1)

2.1 Auf den in der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung neuer Bäume sind Laubbäume gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 12/14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 In den Verkehrsflächen der Planstraßen A sind mindestens 12 und in der Planstraße B mindestens 7 Laubbäume im Abstand von max. 35 m gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindestumfang von 12/14 zu pflanzen.

3. Gehölzpflanzungen innerhalb der SPE-Fläche (M3) – Schutzgut Pflanzen/Biotope

Auf der 1.791 qm großen in der Planzeichnung festgesetzten SPE-Fläche sind standortgerechte Gehölzbepflanzungen zu realisieren.

Innerhalb der SPE-Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand der Gehölze innerhalb einer Reihe von 1,0 m. Neben Sträuchern der Artenliste 2 sind als Überhälter Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Überhältern soll 10 m betragen. Es ist in Bezug auf die Überhälter eine Pflanzqualität von „Heister, 2xv., mit Ballen, Höhe 200-250 cm“ und in Bezug auf die Sträucher die Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu verwenden.

Die Hecke ist in einem Abstand von 2,0 m zum nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Ackerschlag anzulegen. Dieser Bereich soll eine Pflege der Hecke ohne Beeinträchtigung des Ackerschlags ermöglichen sowie langfristig zu einem ruderalen Saumstreifen entwickelt werden. Südlich der Hecke ist ebenso ein Saumstreifen von mindestens 2,0 m anzulegen

Es ist nach Fertigstellung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Zum Schutz der Bepflanzungen vor Wildverbiss ist für die Dauer von mindestens 8 Jahren ein Wildschutzzaun um die Pflanzfläche zu errichten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch solche in Artenliste 1 und 2 genannten zu ersetzen.

4. Heckenpflanzungen in den Flächen A1 und A2 (M4) – Schutzgut Pflanzen/Biotope

Auf der insgesamt 621 qm großen Fläche A1 und A2 sind standortgerechte Gehölzpflanzungen zu realisieren.

Es ist auf einer Länge von mindestens 185,0 m eine zweireihige Hecke anzulegen mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Gehölze innerhalb einer Reihe von 1,0 m. Neben Sträuchern der Artenliste 2 sind als Überhälter Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Überhältern soll 10 m betragen. Es ist in Bezug auf die Überhälter eine Pflanzqualität von „Heister, 2xv., mit Ballen, Höhe 200-250 cm“ und in Bezug auf die Sträucher die Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu verwenden.

Es ist nach Fertigstellung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Zum Schutz der Bepflanzungen vor Wildverbiss ist für die Dauer von mindestens 8 Jahren ein Wildschutzzaun um die Pflanzfläche zu errichten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch solche in Artenliste 1 und 2 genannten zu ersetzen.

Artenliste 1 Bäume für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, H 200 - 250

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

5. Ökologische Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

5.1 Bauzeitenregelung Brutvögel

Um eine Zerstörung genutzter Nester und damit verbundene Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche, Gehölzrodungen und sonstige Bauvorbereitende Maßnahmen

sowie ggf. späterer Bebauung außerhalb der Brutzeit, die vom 01. März bis 15. September andauert, zu realisieren.

Sofern durch fachgerechte von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigte Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Brutvögel getötet werden, können Bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen auch innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

5.2 Bauzeitenregelung Fledermäuse

Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Gebäudeabriss außerhalb der potentiellen Aufenthaltszeit in Sommerquartieren, die von März bis Oktober reicht, zu realisieren.

5.3 Bauzeitenregelung Reptilien

Um Tötungen von Waldeidechsen zu minimieren, soll die Erschließung der Flächen nicht während der Aktivitätszeit der Tiere, also erst ab 01. November erfolgen.

6. Zu realisierende externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Streuobstwiese (M2) – Schutzgut Pflanzen/Biotope

Auf den Flurstücken 58/3, 59/1 und 60/1, der Flur 17, Gemarkung Boizenburg, nördlich angrenzend an den B-Plangeltungsbereich ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind mindestens 132 Obstbäume anzupflanzen. Dabei sollen mindestens 4 alte, regionaltypische Obstbaumsorten in ungefähr gleicher Anzahl verwendet werden. (Mögliche Sorten siehe Pflanzliste Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe)

Die Freiflächen zwischen den Obstbäumen sind extensiv zu beweiden oder/und max. zweischüurig zu mähen. In den ersten 3 Jahren kann zwecks Aushagerung eine bis zu 4-schürige Mahd erfolgen. Das Mahdgut ist stets abzutransportieren.

Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern

c. Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen:

Äpfel, u.a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher, Geflammtter Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen

Birnen, u.a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne

Pflaumen, Zwetschen, Renecloden, u.a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneclode, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe

Kirschen, u.a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer,

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Quitten, u.a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte

6.2 Extensivierung von Intensivacker (EM 1) – Schutzgut Tiere/Biotope

Auf dem Flurstück 29/2, der Flur 2, Gemarkung Vier/Streittheide ist die Ackerfläche in ein extensives Grünland umzuwandeln. Die erste Mahd soll dabei frühestens ab Mitte Juli erfolgen.

6.3 Anlage eines Waldeidechsen-Lebensraums (EM 2) – Schutzgut Tiere

Für den Verlust des Waldeidechsen-Lebensraums ist die Anlage einer gleichwertigen Fläche umzusetzen. In Bezug auf die vermutlich heute von der Waldeidechse genutzte Fläche sollte der neue Lebensraum mindestens 0,5 ha groß sein. Eine Kombination der Maßnahme mit der Extensivierung von Intensivacker (EM 1), mit spät erfolgender Mahd ist möglich. Einzelne liegende große Holzstücke (Stammabschnitte, Wurzelstubben o.ä.) werden als kombinierte Versteck- und Sonnplätze ausgebracht. Am Nordrand der Fläche (um eine Beschattung zu vermeiden) wird eine Heckenpflanzung als Rückzugs- und Überwinterungshabitat angelegt.

6.4 CEF-Maßnahmen (Brutvögel) – Schutzgut Tiere

Als eingriffsvorgezogene Maßnahme sind für den Verlust von Vogelbruthabitaten 24 Nisthilfen für Höhlenbrüter, 14 Nisthilfen für Nischenbrüter und 16 Nisthilfen für Rauchschwalben unter Betreuung eines fachkundigen Ornithologen anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu reinigen sowie bei Abgang zu ersetzen.

IV. Hinweise

1. Verlegung der Leitung der Telekom Deutschland GmbH

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netz Produktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

2. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

3. Altlasten

Das Altlasten- und Bodenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Rechtshinweis: Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Stand 24.08.2018

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/ Dipl.-Ing. Guido Schwingen M.A./ B.Sc. Jan-Erik Messmer

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Karl-Marx-Str. 90/91, 16816 Neuruppin