

Textliche Festsetzungen (Teil B) für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Boizenburg / Elbe Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“

- Entwurf Stand September 2020 -

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

1.1 Nutzungseinschränkungen im WA-Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

1.2 Überschreitung der Baugrenze

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist es zulässig, die Baugrenzen mit Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone bis zu 1,50 m zu überschreiten.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Süden des Plangebietes ist ein 3 m breiter Streifen parallel zur Straßenverkehrsfläche der Dr.-Alexander-Straße mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Leitungsträger, hier des Versorgungsträgers Elektroversorgung zu belasten.

1.4 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Stellplätze als offene oder überdachte Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (St) zulässig. Der Bau von Garagen ist nicht zulässig. Der Bau einer Tiefgarage ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Privater Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage eines privaten Spielplatzes nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Sp) zulässig.

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

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 25° und höchstens 40° betragen muss.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen.

1.2 Einfriedungen

Für die Grundstücksbereiche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Straße am Keesboom und der straßenseitig festgesetzten Baugrenze der Gebiete nach §§ 3, 4 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 60 cm über Oberkante Straße zulässig sind.

Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedung mit größeren Höhen zugelassen werden, solange sich keine Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr ergeben.

1.3 Dachfarben

Für die Dächer der Gebäude sind ausschließlich die Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Mischungen dieser zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen sowie die ausnahmsweise zugelassenen begrünter Dächer.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 25° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 5,0 m nicht überschreiten.

1.5 Freiflächengestaltung

Es wird festgesetzt, dass die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind.

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

1.1 Anpflanzung neuer Straßenbäume

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung neuer Bäume sind Laubbäume gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Je Pflanzstandort ist eine mindestens 12 qm große, als unversiegelte, durchwurzelbare Vegetationsfläche auszubildende Baumscheibe herzustellen und dauerhaft offen zu halten.

Artenliste 1 - Bäume für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, StU 16 bis 18 cm

| | |
|--|--------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) | <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) | <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) |
| <i>Betula pendula</i> (Hängebirke) | <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) |
| <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) |
| <i>Sorbus intermedia</i> (Schwed. Mehlbeere) | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) |

Hinweis:

Gehölzschutz

Abgehende, gemäß § 3 geschützte Gehölze, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 & Nr. 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Boizenburg/Elbe auszugleichen. Dabei müssen die Bedingungen der Gehölzschutzsatzung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken in der Stadt Boizenburg/Elbe vom 01.03.2004 für Ausgleichspflanzungen eingehalten und ein Antrag auf Fällung bei der zuständigen Behörde gestellt werden.

Stand: 16.09.2020

gez. H. Jäschke
Bürgermeister
Stadt Boizenburg/ Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / B. Sc. Arne Gosselke