Entwurf der Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Boizenburg/Elbe Nr. 37 „Küsters Gärten“

– Entwurf Stand März 2021 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 3 BauNVO

Ausschluss der Ausnahmen

In den Reinen Wohngebieten sind die sonst gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Der Bau eines 2. Vollgeschosses ist nur unter einer Dachschräge mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Bei dem Bau einer Reihenhauszeile im Baufeld 2 gilt diese Festsetzung nicht.

3. Bauweise

Reihenhausbebauung im Baufeld 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

In dem Baufeld 2 ist der Bau sowohl von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in Form von Reihenhäusern, bzw. von einer Reihe Stadthäusern zulässig. Bei dem Bau einer Hausgruppe ist es zulässig eine Reihe von höchstens 4 Häusern zu bauen.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei dem Bau von Einzelhäusern sind pro Einzelhäuser 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Haushälfte der Bau von höchstens einer Wohnung zulässig. Bei dem Bau von Reihenhäusern, bzw. der Reihung von Stadthäusern im Baufeld 2 ist pro Haus der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

5. Bauliche Nebenanlagen in privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ südlich der Baufelder 5,6 und 9 ist es zulässig ausschließlich gartenbezogene bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 9,0 qm zu errichten. Weiterhin ist es zulässig die privaten Grünflächen mit einem Zaun einzufrieden.

6. Öffentliche Grünfläche zum möglichen Bau einer Lärmschutzanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die östlich der Planstraße A und der Baufelder 3 und 5, parallel zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin, festgesetzte öffentliche Grünfläche ist von baulichen Nebenanlagen und Gehölzpflanzungen frei zu halten, um dort die Möglichkeit zu erhalten eine Lärmschutzanlage zum Schutz vor dem Eisenbahnlärm bauen zu können.

6. Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm, ausgehend von der Bahnstrecke Hamburg-Berlin

Hinweis:

Nach der Vorlage eines Schallschutzgutachtens werden noch Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden in den Baufeldern 3, 4 und 5 getroffen. Da bisher davon ausgegangen wird, dass es nicht möglich sein wird direkt parallel der Bahnstrecke eine Lärmschutzanlage, z.B. als Wall-Wand-Kombination, zu bauen, wird es erforderlich sein den Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahn durch bauliche Maßnahmen an und in den Gebäuden sicherzustellen.

II. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf die Höhe von 8,50 m von der mittleren natürlichen Geländehöhe des Baugrundstückes nicht überschreiten.

2. Dachneigungen

Die Dachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude muss mindestens 22° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Vorbauten oder Dachgauben. Die Festsetzung gilt auch nicht für bauliche Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen.

3. Dachfarben

Bei dem Bau von Hartdächern der Gebäude, baulicher Nebenanlagen, Carports oder Garagen sind für die Dächer Farben in Rot, Braun und Anthrazit oder Mischungen dieser Farben zulässig.

4. Grundstückseinfriedungen zur Verkehrsfläche

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Holz und Metall zulässig. Die Zäune sind mit einem bis zu 0,15 m hohem Mauersockel und gemauerten Pfeilern kombinierbar und dürfen die Höhe von 1,40 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Eine Einfriedung durch Mauern, d.h. auch durch Natursteinmauern, ist nicht zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Erhaltungsgebot für Laubbäume

An den Standorten mit den in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang der zu erhaltenden Bäume sind diese mit einem Laubbaum derselben Sorte am selben Standort oder in geringer Entfernung zum bisherigen Standort (bis zu 5,0 m) zu ersetzen. Bei der Ersatzpflanzung muss der Laubbaum in 1,10 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 16/18 umfassen.

Stand März 2021

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

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel.: 040-298 120 99 0 • 03391-45 81 80

E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker