

TEIL B - Textliche Festsetzungen (Entwurf Stand September 2021)

Zum besseren Verständnis und zum Erkennen der Änderungen werden hier die gesamten textlichen Festsetzungen nochmals zusammenhängend dargestellt. Bei den vorgenommenen Änderungen werden sowohl die bisher gültige (gemäß 2. Änderung) als auch die neue Textfassung dargestellt. Die zukünftig entfallenden oder geänderten Festsetzungen sind kursiv dargestellt.

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Sondergebiet STAUN / Naturpark

Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baugebiet 1 „Am Elbberg“ wird festgesetzt, dass dort nur Einrichtungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (STAUN) und der Naturparkverwaltung Mecklenburgisches Elbetal zur Errichtung eines Besucherinformationshauses „Infozentrum Elbberghaus“ zulässig sind.

(Hinweis: das bisherige STAUN firmiert nun als STALU)

2. Sondergebiet „Elbbergmuseum“

Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Elbbergmuseum“ im Baugebiet Nr. 7 wird festgesetzt, dass dort museale Einrichtungen zulässig sind für ein Grenzlandmuseum zur Erinnerung an die ehemalige Grenze der DDR zur Bundesrepublik Deutschland, einschließlich der Darstellung der Auswirkungen der Grenze auf die Grenzlandregion. Darüber hinaus kann in das Museum die Erinnerung, bzw. das Gedenken an die Zeit des Nationalsozialismus integriert werden, als sich in diesem Bereich eine Außenstelle des KZ Neuengamme befand.

3. Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten folgende, sonst nach BauNVO § 4 Abs. 3 ausnahmsweise, zulässige Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bisherige Fassung der 2. Änderung, die zukünftig entfällt:

4. Geschossigkeit

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird für die Gebäude im Baugebiet Nr. 8 festgesetzt, dass diese mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet werden müssen. Darüber hinaus ist der

Bau eines 3. Vollgeschosses zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass sich die Traufhöhe der Gebäude in den WA- und WR-Gebieten in den Baugebieten 2 - 6 und 8 maximal 6,50 m über der an den Hauseingangsbereichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden darf.

Für Gebäude im Baugebiet Nr. 8 ist in dem Fall, dass das 3. Vollgeschoss als ein allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss gebaut wird als Ausnahme zulässig, dass die Trauf- und Firsthöhe bzw. die Dachoberkante bei einem Flachdach oberhalb des Staffelgeschosses eine Höhe von maximal 9,60 m über der an den Hauseingangsbereichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche haben darf.

Neue Fassung der 3. Änderung:

4. Geschossigkeit, Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird für die Gebäude im Baugebiet 8 festgesetzt, dass diese mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet werden müssen.

Für die einzelnen Baugebiete werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Baufeld 2: 48,5 m NHN

Baufeld 3: 48,7 m NHN

Baufeld 4: 46,5 m NHN

Baufeld 5: 47,5 m NHN

Baufeld 6: 47,8 m NHN

Baufeld 8: 52,5 m NHN

Hinweis:

Bei der Definition der Geschosse ist die seit dem 18.04.2006 gültige Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern anzuwenden, mit der dort in § 87 angewendeten Definition eines Vollgeschosses.

5. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die Baugebiete in den WA- und WR-Gebieten folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

1. Baugebiete 4 und 6: mindestens 500 qm

2. Baugebiet 5: mindestens 450 qm

3. Baugebiete 2 und 3 : mindestens 850 qm

Bei dem Bau von Doppelhäusern ist es zulässig, dass das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Einzelhausgrundstück diese Mindestgrundstücksgröße bis auf eine Größe von 325 qm in den Baugebieten 4, 5 und 6 und von mindestens 450 qm in den Baugebieten 2 und 3 unterschreitet.

Geänderte Fassung:**6. Maximale Grundfläche im Baugebiet Nr. 8 im Bereich der festgesetzten Baufenster**

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird für das Baugebiet Nr. 8 festgesetzt, dass innerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen, in den 3 so genannten „Baufenstern“ jeweils eine bauliche Anlage errichtet werden darf, die pro baulicher Anlage eine maximale Grundfläche von jeweils 350 qm (*bisher: 320 qm*) aufweisen darf.

Bei dem Bau von Wintergärten, Erkern oder fest mit dem Haus verbundenen Nebenanlagen für Gartengeräte und für den Bau von mit dem Haus verbundenen Wohnterrassen, ist es zulässig die Baugrenze bis zu 1,50 m zu überschreiten. Die maximal zulässige Grundfläche von 350 qm (*bisher: 320 qm*) pro Gebäude darf jeweils mit bis zu 50 qm Grundfläche durch Außenwohnterrassen überschritten werden.

Hinweis: unabhängig von diesen Grundflächenfestsetzungen für die 3 festgesetzten Baufenster ist die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,5 einzuhalten, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch dort definierte bauliche Anlagen nochmals um 50 vom Hundert überschritten werden darf.

7. Stellplatzanlagen im Baugebiet Nr. 8

Der Bau der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet Nr. 8 darf ausschließlich auf den Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche erfolgen (mit Cp/St markiert). Ebenso ist die Unterbringung notwendiger Stellplätze in einem Kellergaragengeschoss zulässig. Die auf dem Geländeniveau untergebrachten notwendigen Stellplätze dürfen (neue Fassung:) als offene oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Bei dem Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) sind diese gemäß grünordnerischen Festsetzung mit Dachbegrünung auszuführen. (*alte Fassung: ...dürfen nur als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, die gemäß grünordnerischer Festsetzung Nr. 4 mit Dachbegrünung auszuführen sind.*) Darüber hinaus angelegte Stellplätze im Baugebiet Nr. 8, z.B. für Besucher, dürfen auch als offene Stellplätze angelegt werden. Der Bau von Garagen ist im Baugebiet Nr. 8 nicht zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nr. 2 - 6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen und in dem Baugebiet Nr. 8 höchstens 9 Wohnungen je Wohngebäude. Bei dem Bau von Doppelhäusern in den Baugebieten Nr. 2 - 6 ist es zulässig, je Doppelhaushälfte jeweils maximal 2 Wohnungen zu errichten.

Bisherige Fassung der 2. Änderung, die zukünftig entfällt:**10. Gebäudehöhe / Dachneigungen**

(Gebäudehöhen werden jetzt in I/4 festgesetzt)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für das Baugebiet Nr. 8, das WA-Gebiet östlich des öffentlichen Parkplatzes an der Hamburger Straße am Boizenburger Balkon festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante Attika Flachdach) maximal 12,0 m über der Höhe der an den Hauseingangsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf. Für die WA-Gebiete in den Baugebieten 4,5 und 6 und die WR-Gebiete in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal 8,50 m über der Höhe der an der Hauseingangsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf.

Für die WA-Gebiete in den Baugebieten 4,5 und 6 und die WR-Gebiete in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen müssen.

Neue Fassung der 3. Änderung:

10. Dachneigung für Hauptdächer

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) in den Baugebieten Nr. 4, 5 und 6 und den Reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 20° haben müssen.

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Dächer, wie Dächer auf Gauben, Vordächer oder Dächer von Wintergärten. Sie gilt auch nicht für Dächer auf baulichen Nebenanlagen.

11. Passiver Lärmschutz in den WA-Gebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die WA-Gebiete südlich angrenzend an die alte B 5 in einer Tiefe von 25 m Abstand zur Fahrbahnmitte der alten B 5 folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Bei dem Bau von Wohnungen sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen. Dieses sind die südlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten. Ist eine solche Raumanordnung nicht möglich, sind als passive Schallschutzmaßnahmen Fenster und Türen mit der Schallschutzfensterklasse 2 einzubauen und für den Fall, dass keine direkte Lüftung durch weniger belastete Räume möglich ist, sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen.

12. Baugrenzüberschreitung im Baugebiet Nr. 1

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung STAUN-Verwaltung und Naturparkamt wird für das an die Hangkante heranführende Naturpark-Informationshaus in Richtung Elbetal eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 8,0 m zugelassen für eine stegartige Aussichtsplattform und für eine außerhalb des eigentlichen Gebäudes befindliche transparente Tragkonstruktion. Für eine derartige transparente Gebäudetragkonstruktion ist in nördlicher Richtung eine Baugrenzüberschreitung bis maximal 2,0 m zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in der ehemaligen Bundesstraße 5, mit "K" gekennzeichnet, Laubbäume der Art "Roßkastanie - Aesculus hippocastanum" in der Mindestpflanzqualität "Hochstamm, 3xv., 16-18 cm StU" zu pflanzen und zu erhalten sind.

1.2 Baumpflanzungen in den Wohngebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den Grundstücken der Allgemeinen und der Reinen Wohngebiete pro angefangene Grundstücksfläche von 500 qm Größe ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit der Mindestpflanzqualität „Hochbaum, 2xv., 14-16 cm StU“ oder ein Obstbaum mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 2xv., 10-12 cm StU“ anzupflanzen und zu erhalten ist. Werden über die Erhaltungs-Festsetzungen hinaus bestehende Laubbäume mit mindestens 14cm Stammumfang oder bestehende Obstbäume mit mindestens 12 cm Stammumfang in den Grundstücken der Wohngebiete erhalten, so können diese bei den festgesetzten Baumpflanzungen in den jeweiligen Grundstücken angerechnet werden.

1.3 Baumpflanzungen im übrigen Plangebiet

An den übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume der im Grünordnungsplan genannten Arten in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 3xv., 16-18 cm StU“ zu pflanzen und zu erhalten.

2. Gehölzerhaltung und -schutz

An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen (flächiges Erhaltungsgebot) sind sämtliche Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang in Bruthöhe (1,30 m über Erdniveau) zu erhalten.

Im Baugebiet Nr. 3 ist die Errichtung von Gebäuden nur im Abstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich des in der Gehölzhecke (am westlichen Rand des WR-Gebietes) stehenden Baumes zulässig.

3.1 Öffentliche Grünfläche „Boizenburger Balkon“ mit Aussichtsplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird für die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen dem Sondergebiet „Elbbergmuseum“ und dem WA-Gebiet im Bauquartier Nr. 8 bestimmt, dass dort am nördlichen Rand der oberen

Elbhangkante für die Allgemeinheit ein Aussichts- und Erholungsplatz angelegt wird. Der von der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden zum Aussichtspunkt führende Gehweg und der Aussichtsplatz sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material, z.B. Schotter, Grand, breitfugiger Pflasterung, oder wassergebundener Decke anzulegen. Darüber hinaus ist die Anlage einer Spielwiese und/oder eines Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche zulässig.

3.2 Nutzung privater Grünfläche

Für die privaten Grünflächen an den WA- und WR-Gebieten der Bauquartiere 2,3,5 und 8 ist es zulässig, diese als private Hausgärten zu nutzen, die den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden dürfen. Es ist zulässig diese als Hausgärten genutzten privaten Grünflächen in die Einfriedung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke mit einzubeziehen.

4. Dachbegrünung bei Carports im Baugebiet Nr. 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von Carports im Baugebiet Nr. 8 mit einer Vegetationsschicht aus Kräutern und Gräsern zu bepflanzen ist.

5. Anlegen von Stellplätzen im Baugebiet Nr. 8

Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze im Baugebiet Nr. 8 mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung, z.B. breitfugige Pflasterung, anzulegen sind.

HINWEIS

Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920, hier insbesondere „Schutz des Wurzelraumes bei Auftrag“), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.

Bei der Begrünung der Dächer ist auf die entsprechende Substratstärke zu achten. Bei einer extensiven Begrünung hat die Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

III. Gestalterische Festsetzung

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1. Bauarten der Umfassungen und Bedachungen

In dem neuen Plangebiet sind als überwiegende Bauart nur feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachungen der Hauptgebäude zulässig.