Textliche Festsetzungen (Teil B)
Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“

– Stand Oktober 2021 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Zulässige Nutzung als Kindertagesstätte

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Nutzung als Kindertagesstätte (Kita) zulässig.

2. Bauliche Anlagen in der Spiel- und Bewegungsfläche der Kita

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In der Spiel- und Bewegungsfläche der Kindertagesstätte ist der Bau von Spiel-, Geräte- und Unterstellhäusern als bauliche Nebenanlagen zulässig, wenn die jeweiligen Einzelanlagen die Größe von 40 qm nicht überschreiten.

3. Abweichende Bauweise

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

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass in dem Baugebiet Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Anschluss der Fläche für Gemeinbedarf an die öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf für den Kfz-Verkehr und für Pflege- und Wartungsfahrzeuge ist nur über die als Kitavorfahrt (KV) festgesetzte Fläche zulässig.

5. Stellplatzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Bereichen zulässig. Die Stellplätze sind ausschließlich nur als offene Stellplätze anzulegen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Laubbäumen, sind die Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist dieser durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes derselben Art oder einem der in der Artenlisten 1 genannten Laubbäumen in der entsprechenden Pflanzqualität von Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm zu ersetzen.

2. Anpflanzgebote von Einzelbäumen und Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Baumanpflanzungsgebote im Norden und Osten des Geltungsbereiches

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten 6 im Norden zur Fritz-Reuter-Straße gelegenen und den 11 im Osten an den Verkehrsflächen gelegenen Standorten für Anpflanzungen von Laubbäumen sind heimische, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Bei Abgang ist der entsprechende Laubbaum durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Artenlisten 1 in der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen.

2.2 Baumanpflanzungsgebote im Westen des Geltungsbereiches

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten 4 im Westen gelegenen Standorten für Anpflanzungen von Laubbäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 10 – 12 cm anzupflanzen. Bei Abgang ist der entsprechende Laubbaum durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Artenlisten 2 in der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen.

3. Pflege der Baumanpflanzungen

Die zur Pflanzung festgesetzten Bäumen sind über eine Dauer von 5 Jahren zu pflegen.

Artenliste 1:

Pflanzqualität:
Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 – 18 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Winterlinde	*Tilia cordata*
Spitzahorn	*Acer platanoides*

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Flatterulme	*Ulmus laevis*

Artenliste 2:

Pflanzqualität:
Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 10 – 12 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Wildbirne	*Pyrus communis syn. pyraster*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

4. Kompensationsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

4.1 Anbringen von diversen Fledermausquartieren an Gebäuden

Als Kompensation sind

- 3 Stück Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und
- 3 Stück Rundkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FD)

an Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes zu installieren.

Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren, etc.) erfolgen.

4.2 Anbringen von (Halb-) Höhlennistkästen für Vögel an Gebäuden

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind zur Kompensation des Quartierwegfalls insgesamt 4 Nistkästen folgender Typen an Bäumen zu installieren:

- 3 Stück Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) und
- 1 Stück Nischenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1N)

Installierte Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren, etc.) erfolgen.

III. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

1.1 Bauzeitenregelung

Zur Umgehung vermeidbarer Tötungen von Brutvögel und Fledermäusen ist es nur zulässig Bäume und Gehölze außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres, zu beseitigen.

1.2 Schutzmaßnahmen während der Bau- und Abrissarbeiten

Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch Schutzmaßnahmen zu sichern. Dazu gehören ein aus Brettern gebildeter Anfahrschutz zum Schutz der Rinde und eine Umzäunung des Wurzelbereiches durch Aufstellung von Bauzäunen.

1.3 Abstellen von Baumaschinen und Lagerung von Materialien

Das Abstellen von Baumaschinen im Plangebiet sollte so platzsparend wie möglich erfolgen. Die Lagerung von Baumaterialien darf nicht im Wurzelbereich von Bestandsbäumen stattfinden.

2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Neben den Artenlisten ist für Baumanpflanzungen im Plangebiet die „*Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schallsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern*“ zu beachten.

3. Schutzgut Tiere

Um die negativen Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen, ist eine angepasste Wege- und Gebäudebeleuchtung zu verwenden. Dazu ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Beleuchtung muss auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.
- Der Abstrahlwinkel der einzelnen Lampen muss so ausgerichtet werden, dass das Licht ausschließlich nach unten und nicht in die Umgebung strahlt. Dabei ist insbesondere das direkte Beleuchten von Gehölzstrukturen und Gebäuden unbedingt zu vermeiden.
- Als Leuchtmittel dürfen ausschließlich moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter und einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin verwendet werden.

4. Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stand Oktober 2021

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Boizenburg/Elbe durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker