

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

Abweichende Tiefe von Abstandslinien

TF 2 Auf dem Flurstück 503 darf an die Flurstücksgrenzen mit den Flurstücken 233 und 504 bis zu 1,5 m herangebaut werden. § 9 Abs. 2a BauGB

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

TF 3 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf durch Wege überbaut werden. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Geh- und Fahrrecht

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Private Grünflächen

TF 5 Innerhalb der Privatgärten ist je Garten nur eine Terrasse von höchstens 15 m² zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Je begonnenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 6.3 Für Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.4 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 7 Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszubilden. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 45° oder Geschosse die umlaufend um mindestens 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen. Untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen dürfen andere Dachneigungen oder Dachformen aufweisen. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moorbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Populus nigra, Schwarzpappel
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis, Bruch-Weide
Salix viminalis, Röhrlinde
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus domestica, Speierling
Sorbus torminalis, Elsbeere
Taxus baccata, Eibe
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus laevis, Flatter-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher und Großsträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus padus, Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Pyrus communis syn. Pyrausta, Wildbirne
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Salix aurita, Ohrweide
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix triandra, Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Hinweise

Allasten

Sollten im Rahmen der Planung konkreter Vorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Allasten vorliegen, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen.

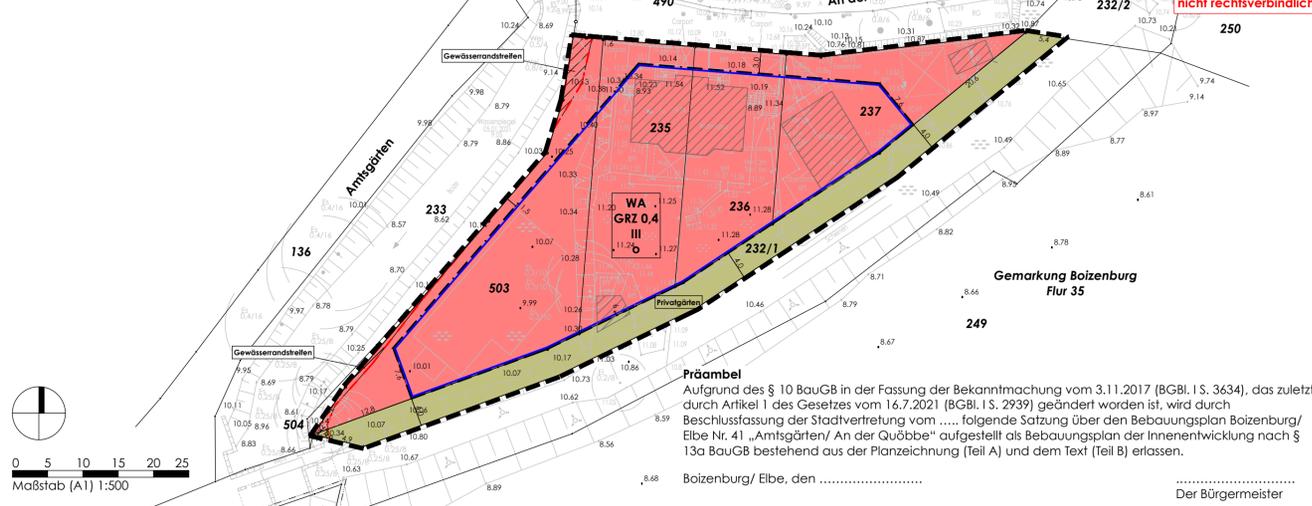
Bodendenkmale

Der südliche Rand des Plangebiets wird von dem Bodendenkmal „Altstadt und Fürstengarten“ tangiert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfübungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V sind entdeckte Funde mindestens für den Zeitraum von einem Jahr zu Forschungszwecken ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserüberschwemmungsgebiets mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200). Dieser Einstufung zufolge tritt eine Überflutung des Gebiets mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren oder einem Extremereignis ein. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Es wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden auf einem Niveau von > 11,37 m ü.NHN vorzusehen.

Teil A - Planzeichnung



Artenschutz

- Baueilenregelung

Die Baufeldfreimachung bzw. Fällung und Entfernung von Bäumen und Vegetation ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

- Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Baueilen, Herstellung von Ersatzquartieren).

- Einfriedungen

Einfriedungen müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Boizenburg. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets ist zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollen durchgeführt werden:

- 1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blendfenster vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z.B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z.B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z.B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z.B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rolls, Jalousien o.Ä.) verhindert werden.
Des Weiteren sollen folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudkörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Satzungen

Die Abwassersatzung der Stadt Boizenburg/Elbe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Gehölzsatzung der Stadt Boizenburg/Elbe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Plangrundlage

Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Klaus Dieter Maas
Altes Gutshaus 2 23948 Gramkow bei Wismar
Fon +49 38428 631302
oebv@vb-vermessung.de

Rechtsgrundlagen

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Boizenburg/Elbe vom 12.12.2019 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck im ... am ... erfolgt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden und hat mit Schreiben vom ... die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat auf ihrer Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans Boizenburg/Elbe Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“ beschlossen und den Entwurf der Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans (Stand ...) sowie den Entwurf der Begründung (Stand ...) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Boizenburg/Elbe Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Baumarkt der Stadt Boizenburg/Elbe öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ... ortsüblich im ... bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat am ... die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Boizenburg/Elbe Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ... gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

8. Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage enthält mit Stand vom ... den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gramkow, den ÖbvI

9. Der Bebauungsplan Boizenburg/Elbe Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich im ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), wurde ebenfalls hingewiesen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung ist die Satzung am ... in Kraft getreten.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Boizenburg/Elbe Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsrichtlinien wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ... der Kommunalaufsicht angezeigt.

Boizenburg/Elbe, den Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nutzung Gewässerrandstreifen § 38 WHG

Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Privatgärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Legende Plangrundlage

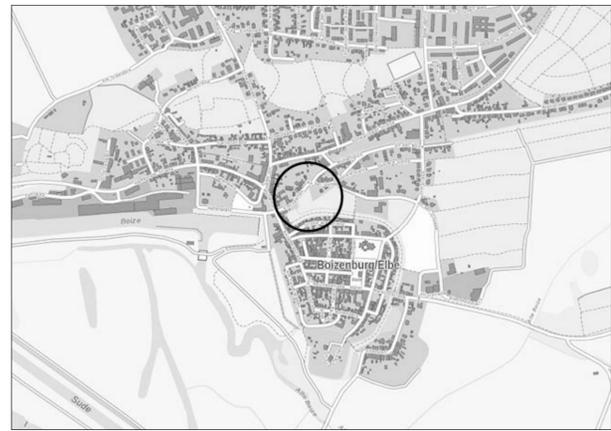
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
235 Flurstücksnummer z.B. Flurstück 235
Bestandsgebäude
Böschung

Nutzungsschablone

WA Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse
o Bauweise

Bebauungsplan Nr. 41 "Amtsgärten/ An der Quöbbe"

Vorentwurf August 2021



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 41 "Amtsgärten/ An der Quöbbe" Kartengrundlage: Geodatenviewer GDI-MV, https://www.geoportal.rmv.de/gdi/gdi.php, 2. Aufl. am 11.8.2021

Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1 19258 Boizenburg/Elbe
stadt@boizenburg.de
Fon +49 38847 626-0 Fax +49 38847 626-27