Textliche Festsetzungen (Teil B) für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Boizenburg / Elbe Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“

- Stand Januar 2022 -

I. Städtebauliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 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 und Wintergärten 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, auch in Form von Carports, nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Cp/St) zulässig. Der Bau von Garagen ist nicht zulässig. Der Bau einer Tiefgarage ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweis:

Zur Gestaltung von Stellplätzen, ihrer Überdachung bzw. das Anlegen von Carports sind die Grünordnerischen Festsetzungen III / 1.2 und 1.3 zu beachten.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Dachneigungen im WA-Gebiet

- a) Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 20° und höchstens 45° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen.
- b) Bei baulichen Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° anzulegen.

Hinweis:

Bezüglich der Dachbegrünung wird auf die Beachtung der Grünordnerischen Festsetzungen III / 1.2 verwiesen.

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 20° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Eine Traufunterbrechung ist zulässig, wenn sie ein Höchstmaß von 2/3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreitet.

1.5 Freiflächengestaltung

Es wird festgesetzt, dass die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von reinen Schotter- und / oder Steingärten ist nicht zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Anpflanzung neuer Bäume parallel der öffentlichen Verkehrsfläche

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung neuer Bäume in den WA-Gebieten parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne einer Straßenbaumbepflanzung 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. Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat in der dem Beginn der Erschließungsarbeiten des Plangebietes folgenden Pflanzperiode (November bis März) zu erfolgen.

Artenliste 1 - Bäume für flächige Gehölzpflanzungen

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

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Betula pendula (Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata (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. Bei Ersatzpflanzungen ist zudem die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

Die aktuellen Vorgaben zum Gehölzschutz (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) sind einzuhalten.

Die Fällung / Rodung von Gehölzen im Plangebiet der Änderungssatzung ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Die Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum zwischen Mitte August und März und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um so

Tötungen zu vermeiden und damit ein Auslösen der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu unterbinden. Alternativ dazu ist bei baufeldeinrichtenden Maßnahmen innerhalb der Brut- und Setzzeit eine vorherige Kontrolle des Baufeldes auf Anwesenheit von bodenbrütenden Vogelarten und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten erforderlich.

1.2 Anlegen von Gründächern

Bei dem Bau von Carports sind die Dächer als Gründächer anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

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. Bei der Anlage von Intensivgründächern bzw. bei deren Begrünung sind Arten der Artenliste 1 zu verwenden bzw. ist die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

1.3 Gestaltung von Stellplätzen

Bei dem Bau von offenen Stellplätzen sind diese entweder breitfugig oder mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bau von behindertengerechten Parkplätzen.

Stand: Januar 2022

gez. Rico Jakobeit
- Der Bürgermeister -
Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung 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-Str. 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