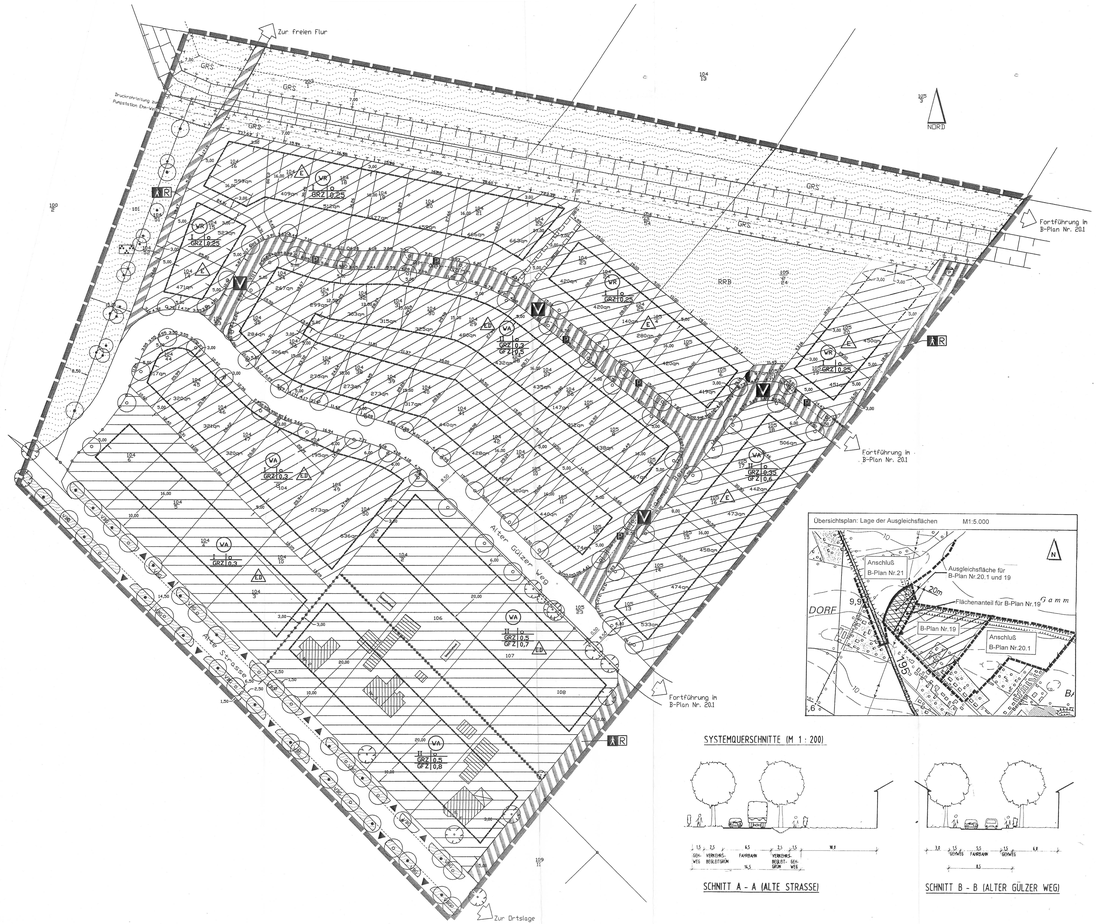
PLANTEIL (PLANZEICHNUNG TEIL A) M 1:500



SYSTEMQUERSCHNITTE (M 1 : 200)

SCHNITT A - A (ALTE STRASSE)

SCHNITT B - B (ALTER GÜLZER WEG)

Planzeichnung (Teil A) M 1500

Es gilt
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl.I S.2081,2110)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), in zuletzt geänderter Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M.-V. S.468,612)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung
(Pgraph 5 Abs. 2 Nr. 1, Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pgraph 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

WA — Allgemeine Wohngebiete

Mäß der baulichen Nutzung
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pgraph 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GFZ — Geschoßflächenzahl

GRZ — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Pgraph 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bbaugrenze

Verkehrsflächen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich

A R — Fußgänger/ Radfahrer

P — Öffentliche Parkplätze

Versorgungsanlagen
(Pgraph 9 Abs. 2 Nr. 4 u. Pgraph 9 Abs. 1 Nr.12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

TP — Schmutzwasser- Pumpstation

E — Elektricität

Öffentliche Grünflächen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage

VBG — Verkehrsbegleitgrün
RRB — Regenrückhaltebecken
GRS — Gewässerrenaigungsstreifen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6)

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

Anpflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
(Pgraph 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.
(z.B. Pgraph 1 Abs. 4, Pgraph 16 Abs. 5 BauNVO)

Geh-, Fahr-, u. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträssenträger

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Baum, vorhanden

Graben

Flurstücksnummer

25a — Vermaßung

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

Hinweise

a) Beim Planungsraum (Bebauungsgebiet) handelt es sich um eine warthestadiale Stauchmoräne der Saale- Kaltzeit. Obwohl meist oberflächlich Sande anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sind, kann es durch die Oxidation organischer Anteile von Sandschichten und Erosion gekommen sein, in denen Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechselsagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und fossilschlammführenden Bildungen im Gelände darstellt. Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundbrückbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

b) Im gesamten Plangebiet ist damit zu rechnen, daß -aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse- der mittlere Grundwasserspiegel nur ca. 1,20m unterhalb des vorhandenen mittleren Geländeniveaus liegt. Daher wird empfohlen, auf die Ausführung von Kellergeschossen zu verzichten, oder aber durch bauliche Verkehrungen sicherzustellen, daß die unterhalb des festgesetzten Grundwasserspiegels gelegenen Bauteile gegen das Eindringen von Grundwasser geschützt werden.

c) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die gemäß Pgraph 9 Abs. 3 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Pgraph 1 Zur Entwicklung der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Schutz der Gehölzstrreifen, des Böschungsbewuchses und des Bachlaufes sowie deren Entwicklung" wird festgesetzt, daß diese Flächen östrdlich und südlich des Bachlaufes oberhalb der Grabenböschungsbereiche mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen sind.
Als Gehölzarten, wobei mindestens 60 Pflanzen pro 100qm gepflanzt werden müssen, sind zu wählen:

a. Schwarzerle	- Alnus glutinosa	15 %
b. Haselnuß	- Carpinus betulus	10 %
c. Hasel	- Corylus avellana	10 %
d. Rotbuche	- Fagus sylvatica	5 %
e. Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	10 %
f. Efeu	- Hedera helix	2 %
g. Hopfen	- Humulus lupulus	3 %
h. Zitterpappel	- Populus fremula	5 %
i. Faulbaum	- rhamnus frangula	10 %
j. Grauweide	- Salix cinerea	15 %
k. Lorbeerweide	- Salix pentandra	10 %
l. Holunder	- Sambucus nigra	5 %

Pgraph 2 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken - RRB" wird festgesetzt, daß
- für die nicht wasserwirtschaftlich genutzten Fläche östlich zum Wohngebiet und nördlich zu den Schutz- und Entwicklungsflächen nach Pgraph 1 Text. Festsetzungen Teil B angrenzend dürfen nur dem Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze der in Pgraph 1 Textl. Festsetzungen (Teil B) unter a bis l. bestimmten Arten verwendet werden,
- die wasserwirtschaftlich genutzten Regenrückhaltebecken flach zu gestalten sind, auf große stehende Wasserflächen ist zu verzichten,
- eine Begrünung der Flächen hat mit folgenden Arten zu erfolgen:

a. Hohe Teichsimse	- Schoenoplectus lacustris	45 %
b. Rohrkolben	- Typha latifolia	15 %
c. Schilf	- Phragmitis australis	25 %
d. Schwertlilie	- Iris pseudacorus	15 %

Pgraph 3 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" wird festgesetzt, daß
- nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze der in Pgraph 1 Textl. Festsetzungen (Teil B) unter a bis l. bestimmten Arten verwendet werden dürfen; zu den Flächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken - RRB" hin ist ein mindestens 3m breiter durchgängiger Pflanzstreifen anzulegen. Die Grundfläche ist extensiv zu pflegen.

Pgraph 4 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird festgesetzt, daß nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen.
Für die mit Farbsymbolen gekennzeichneten Bäume und Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Durch die Begrünungsmaßnahmen ist ein Mantel- und Saumbereich gemäß der gesondert in der Planzeichnung (Teil A) zu diesem Pgraph 4 dargestellten Systemskizze zu entwickeln.
Eine Bepflanzung der Flächen ist mit folgenden Pflanzenarten durchzuführen, wobei mindestens 60 Pflanzen pro 100qm zu pflanzen sind:

a. Feldahorn	- Acer campestre	5 %
b. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	5 %
c. Hainbuche	- Carpinus betulus	10 %
d. Hasel	- Corylus avellana	10 %
e. Weißdorn	- Crataegus spe.	10 %
f. Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	5 %
g. Rotbuche	- Fagus sylvatica	5 %
h. Schlehe	- Prunus spinosa	10 %
i. Stieleiche	- Quercus robur	10 %
j. Hundsrose	- Rosa canina	5 %
k. Holunder	- Sambucus nigra	10 %
l. Eberesche	- Sorbus aucuparia	5 %
m. Flieder	- Syringa vulgaris	10 %

Zusätzlich zu den vorstehenden Pflanzenarten sind je 100qm Fläche mindestens jeweils 5 Schling- und Rankpflanzen der Arten:

a. Efeu	- Hedera helix
b. Hopfen	- Humulus lupulus
c. Geißblatt	- Lonicera periclymenum
d. Brombeere	- Rubus fruticosus agg

zu pflanzen.
Zur Entwicklung einer typischen Gras- und Krautflur sind die Flächen der Saumbereiche extensiv zu bewirtschaften.

Pgraph 5 Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammdurchmesser von 18cm, gemessen in einer Höhe von 1m über vorhandenen Terrain, aufweisen.
Als Baumarten sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu wählen:

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Rotbuche	- Fagus sylvatica
e. Stieleiche	- Quercus robur
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia
g. Feldahorn	- Acer campestre
h. Roßeiche	- Crataegus flavigafra

Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 9qm anzupflanzen.

Pgraph 6 Es wird festgesetzt, daß für die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Anpflanzungsgebote von Bäumen folgende Arten zu pflanzen sind:

"Alte Straße", zu gleichen Teilen

b. Spitzahorn	- Acer platanoides
b. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus

Planstraße "Alter Gülzer Weg", zu gleichen Teilen in variierender Abfolge

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Stieleiche	- Quercus robur
e. Feldahorn	- Acer campestre
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia

Planstraßen "An der Gamm" und "Gammer Berg", zu gleichen Teilen in variierender Abfolge

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Feldahorn	- Acer campestre
e. Stieleiche	- Quercus robur
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia

Pgraph 7 Es wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün - VBG", nur den Naturraum ensprechende Gehölze verwendet werden dürfen, die in den festgesetzten Arteniisten nach Pgraph 4 der Textl. Festsetzungen (Teil B) aufgeführt sind.
Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu wählen, daß Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr und verkehrserfordertliche Sichtbeziehungen nicht erfolgen können.
Die Pflanzflächen sind von Versiegelungen freizuhalten und extensiv zu bewirtschaften, damit sich eine typische Gras- und Krautflur entwickeln kann.

Pgraph 8 Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden Pgraph 1 bis 8 der Textl. Festsetzungen (Teil B) spätestens
- auf Baugrundstücken
  bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen
  bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,

auszuführen und nachzuweisen sind.

Pgraph 9 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch die Baulinie wie Mauerpfeiler, Gliedern, Loggien, Balkone, Erker sowie Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50cm beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 2,50m aufweist, unabhängig hiervon sind die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandsflächen zu beachten.
Dieses gilt auch für die festgesetzten Vorplätze und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,00m überschritten werden dürfen.

Pgraph 10 Es wird festgesetzt, daß die Überfläche der notwendigen Pkw- Stellplätze sowie die Überflächen der Zu- und Abfahrten von Pkw- und Garagenstellplätzen, die nach den baurordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken nachgewiesen und angelegt werden müssen, mit einem mindestens 25%-igen versickerungsfähigen Fugenanteil (25% der Überfläche) herzustellen sind.

Pgraph 11 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von Pgraph 14 (1) und Pgraph 13 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Gestalterische Festsetzungen

Pgraph 1 Für die "Wohngebiete WA und WR" wird eine Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 45° festgesetzt.

Pgraph 2 Für die Grundstücksbereiche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitig festgesetzten Baugrenze der "Allgemeinen Wohngebiete - WA" und der "Reinen Wohngebiete - WR" wird festgesetzt, daß Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 60cm über Oberkante Straße zulässig sind.
Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedung mit größeren Höhen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr dadurch nicht entstehen.

Pgraph 3 Zur Ausführung der Dachneigungen wird festgesetzt, daß die nach Pgraph 1 bis 4 der "Gestalterischen Festsetzungen - (Teil B)" bestimmten - geneigten Dachflächen mit Dachpfannen der Farbtöne rot, braun bis anthrazit einzudecken sind.
Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

Pgraph 4 Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 3,50m nicht überschreiten.

Pgraph 5 Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch und naturnaumnah mit den Naturraum entsprechenden standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten sind.

SATZUNG DER STADT BOIZENBURG/ ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.19 BAHLEN

Aufgrund des Pgraph 12(1) i. V. mit Pgraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.-V) vom 16.05.1998 (GVOBl. M.-V. S. 468, 612), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 für den Bereich Bahlen "Wohngebiet Am der Gamm/ Alte Straße Nordost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung am 27.03.1992 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Pgraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Pgraph 1 Abs. 3 BauGVO mit dem Anzeigeschreiben von 16.03.1992 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Pgraph 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist von 22.02.1993 bis 26.03.1993 durchgeführt worden. Dieses ist am 04.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1993 bis 13.08.1993 nach Pgraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.1993 durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kreis Ludwigslust, Katasteramt
_____
(Leiter des Katasteramtes)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlicher Belange am 01.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Für die Verfahrensvermerke 1 - 8
Boizenburg/ Elbe, den _____
_____
Der Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihren Sitzungen am 09.09.1999 und am 06.12.2001 den geänderten Entwurf bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) gemäß Pgraph 3(3) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Begründung wurde gebilligt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.1999 bis 25.10.1999 und vom 28.01.2002 bis 01.03.2002 nach Pgraph 3 Abs. 2 + 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 09.03.2002 und am 27.06.2002 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.06.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2002 gebilligt.
Für die Verfahrensvermerke 9 -12
Boizenburg/ Elbe, den 22.08.02
_____
Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, Bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textl. Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Boizenburg/ Elbe, den 15.10.02
_____
Der Bürgermeister

14. Der Beschluß des Bebauungsplanes nach Pgraph 10 Abs.3 BauGB, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.10.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Pgraph 215 Abs.1+2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Pgraph 44 Abs.5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.10.02 in Kraft getreten.
Boizenburg/ Elbe, den 29.10.02
_____
Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Boizenburg/ Elbe

Bebauungsplan Nr.19 Bahlen

"Wohngebiet Gamm / Alte Straße Nordost"

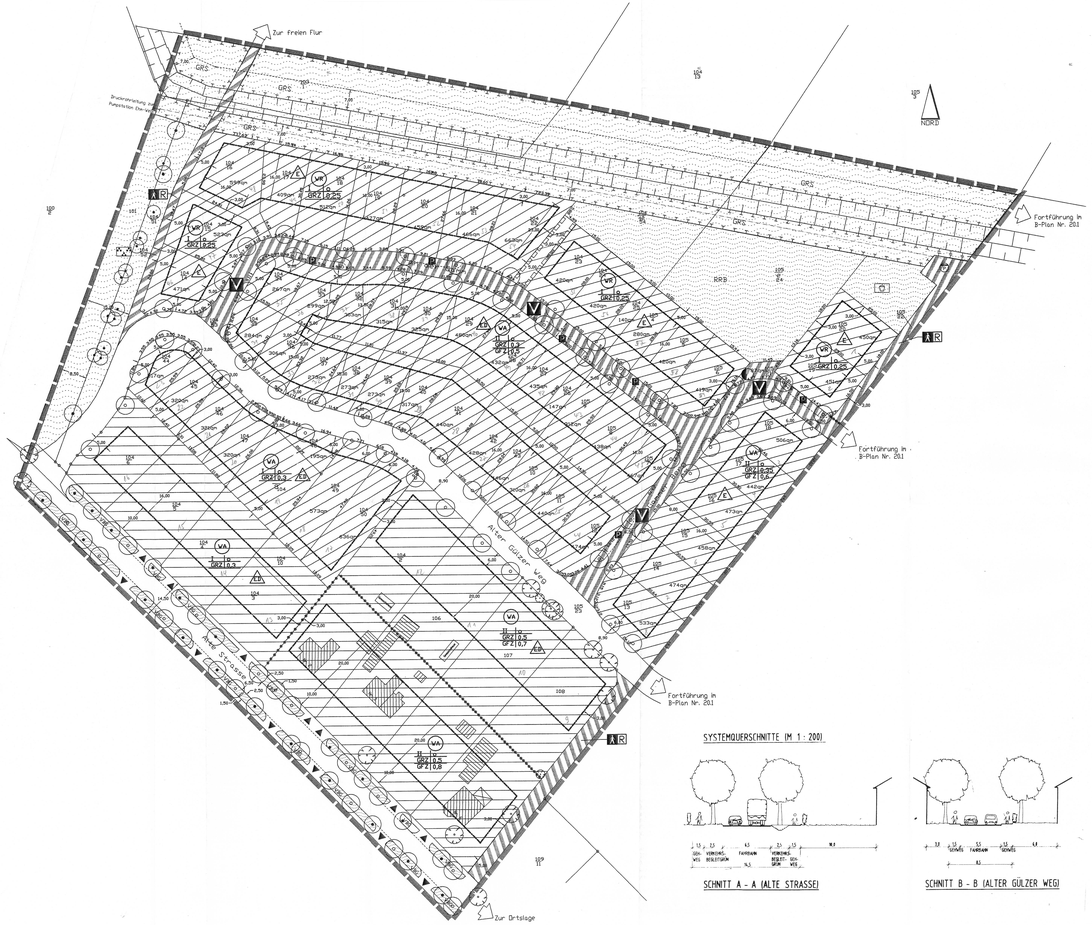
1. ÄNDERUNG

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

- LANDKREIS LUDWIGSLUST-
- STADT BOIZENBURG/ ELBE -
- GEMARKUNG BAHLEN, FLUR 1 -

Maßstab 1:500 — Planstand: 27.06.2002

PLANTEIL (PLANZEICHNUNG TEIL A) M 1:500



Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Es gilt
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl.I S.2081,2111).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) (,f.: der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I,S.132), in zuletzt geänderter Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468,612)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung
(Pgraph 5 Abs. 2 Nr. 1, Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pgraph 1 bis 11 BauNVO)

WA — Reine Wohngebiete

WR — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pgraph 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II — Geschoßflächenzahl
GFZ — Grundflächenzahl
GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Pgraph 22 u. 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
A R — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgänger/ Radfahrer

P — Öffentliche Parkplätze

Versorgungsanlagen
(Pgraph 9 Abs. 2 Nr. 4 u. Pgraph 9 Abs. 1 Nr.12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
V — Schmutzwasser- Pumpstation

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen
(Pgraph 9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Friedhöfe

Spielplätze

Verkehrsgeeignetgrün
RRB — Regenrückhaltebecken
GRS — Gewässerregulierungsstreifen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Pgraph 9 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, Pgraph 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG).
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
(Pgraph 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.
(z.B. Pgraph 1 Abs. 4, Pgraph 19 Abs. 3 BauNVO)

Geh-, Fahr-, u. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträsserträger

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Baum, vorhanden

Graben

Flurstücksnummer

Vermaßung

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

Hinweise

a) Beim Planungsraum Bebauungsgebiet handelt es sich um eine warthestadiale Staunmäne der Saale- Kaltzeit. Obwohl meist oberflächlich Sande anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sind, kann es durch die Oxidation zu einer Abträgie von Sedimentpolen und Erosion gekommen sein, in denen Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und Faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellt. Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrundentersuchungen durchzuführen.

b) Im gesamten Plangebiet ist damit zu rechnen, daß -aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse- der mittlere Grundwasserspiegel nur ca. 1,20m unterhalb des vorhandenen mittleren Geländenniveaus liegt. Daher wird empfohlen, auf die Ausführung von Kellergeschossen zu verzichten, oder aber durch bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, daß die unterhalb des festgesetzten Grundwasserspiegels gelegenen Bauteile gegen das Eindringen von Grundwasser geschützt werden.

c) Wenn während der Erdarbeiten funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die gemäß Pgraph 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung vorgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Pgraph 1 Zur Entwicklung der ungenutzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Schutz der Gehölzstreifen, des Böschungsbewuchses und des Bachlaufes sowie deren Entwicklung" wird festgesetzt, daß diese Flächen nördlich und südlich des Bachlaufes(oberhalb der Grabenböschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen zu begflanzen sind. Als Gehölzarten, wobei mindestens 60 Pflanzen pro 100qm gepflanzt werden müssen, sind zu wählen:

a. Schwarzerle	- Alnus glutinosa	15 %
b. Hainbuche	- Carpinus betulus	10 %
c. Hasel	- Corylus avellana	10 %
d. Rotbuche	- Fagus sylvatica	5 %
e. Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	10 %
f. Efeu	- Hedera helix	2 %
g. Hopfen	- Humulus lupulus	3 %
h. Zitterpappel	- Populus tremula	5 %
i. Faulbaum	- rhamnus frangula	10 %
j. Grauweide	- Salix cinerea	15 %
k. Lorbeerweide	- Salix pentandra	10 %
l. Holunder	- Sambucus nigra	5 %

Pgraph 2 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken - RRB" wird festgesetzt, daß
- für die nicht wasserwirtschaftlich genutzten Fläche (südlich zum Wohngebiet und nördlich zu den Schutz- und Entwicklungsflächen nach Pgraph 1 Text. Festsetzungen Teil B angrenzend) dürfen nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze der in Pgraph 1 Text. Festsetzungen (Teil B) unter a bis l bestimmten Arten verwendet werden.
- die wasserwirtschaftlich genutzten Regenrückhaltebecken flach zu gestalten sind, auf grüfe stehende Wasserflächen ist zu verzichten;
  eine Bepflanzung der Flächen hat mit folgenden Arten zu erfolgen

a. hohe Teichsiene	- Schoenoplectus lacustris	45 %
b. Rohrkolben	- Typha latafolia	15 %
c. Schilf	- Phragmitis australis	25 %
d. Schwertlilie	- Iris pseudacorus	15 %

Pgraph 3 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" wird festgesetzt, daß nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze der in Pgraph 1 Text. Festsetzungen (Teil B) unter a bis l bestimmten Arten verwendet werden dürfen; zu den Flächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken - RRB" hin ist ein mindestens 3m breiter durchgängiger Pflanzstreifen anzulegen. Die Grundfläche ist extensiv zu pflegen.

Pgraph 4 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird festgesetzt, daß nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen.
Für die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Bäume und Bauwreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Durch die Bepflanzungsmaßnahmen ist ein Mantel- und Saumbereich gemäß der gesondert in der Planzeichnung (Teil A) zu diesen Pgraph 4 dargestellten Systemskizze zu entwickeln.
Eine Bepflanzung der Flächen ist mit folgenden Pflanzenarten durchzuführen, wobei mindestens 60 Pflanzen pro 100qm zu pflanzen sind:

a. Feldahorn	- Acer campestre	5 %
b. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	5 %
c. Hainbuche	- Carpinus betulus	10 %
d. Hasel	- Corylus avellana	10 %
e. Weißdorn	- Crataegus spp.	10 %
f. Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	5 %
g. Rotbuche	- Fagus sylvatica	5 %
h. Schlehe	- Prunus spinosa	10 %
i. Stieleiche	- Quercus robur	10 %
j. Hundsrose	- Rosa canina	5 %
k. Holunder	- Sambucus nigra	10 %
l. Eberesche	- Sorbus aucuparia	5 %
m. Flieder	- Syringa vulgaris	10 %

Zusätzlich zu den vorstehenden Pflanzenarten sind je 100qm Fläche mindestens jeweils 5 Schling- und Rankpflanzen der Arten

a. Efeu	- Hedera helix
b. Hopfen	- Humulus lupulus
c. Geißblatt	- Lonicera periclymenum
d. Brombeere	- Rubus fruticosus agg.

zu pflanzen.
Zur Entwicklung einer typischen Gras- und Krautflur sind die Flächen der Saumbereiche extensiv zu bewirtschaften.

Pgraph 5 Für die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammdurchmesser von 18cm, gemessen in einer Höhe von 1m über vorhandenem Terrain, aufweisen.
Als Baumarten sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu wählen:

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Rotbuche	- Fagus sylvatica
e. Stieleiche	- Quercus robur
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia
g. Feldahorn	- Acer campestre
h. Hainbr.	- Crataegus taeigefa

Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 9qm anzupflanzen.

Pgraph 6 Es wird festgesetzt, daß für die an öffentlichen Straßenraum festgesetzten Anpflanzungsgebote von Bäumen folgende Arten zu pflanzen sind:
"Alte Straße", zu gleichen Teilen

b. Spitzahorn	- Acer platanoides
b. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus

Planstraße "Alter Gülzer Weg", zu gleichen Teilen in variierender Abfolge

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Stieleiche	- Quercus robur
e. Feldahorn	- Acer campestre
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia

Planstraßen "An der Gamm" und "Gamner Berg", zu gleichen Teilen in variierender Abfolge

a. Rote Roßkastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
b. Spitzahorn	- Acer platanoides
c. Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
d. Feldahorn	- Acer campestre
e. Stiel- Eiche	- Quercus robur
f. Eberesche	- Sorbus aucuparia

Pgraph 7 Es wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün - VBG", nur den Naturraum enspreichende Gehölze verwendet werden dürfen, die in den festgesetzten Artenlisten nach Pgraph 1 der Text. Festsetzungen (Teil B) aufgeführt sind.
Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu wählen, daß Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr und verkehrserforderliche Sichtbeziehungen nicht erfolgen können.
Die Pflanzflächen sind von Versiegelungen freizuhalten und extensiv zu bewirtschaften, damit sich eine typische Gras- und Krautflur entwickeln kann.

Pgraph 8 Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden Pgraph 1 bis 8 der Text. Festsetzungen (Teil B) spätestens
- auf Baugrundstücken
  bei Inbesitznahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen
  bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,

auszuführen und nachzuweisen sind.

Pgraph 9 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch die Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker sowie Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50cm beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 2,50m aufweist; unabhängig hiervon sind die geltenden landesrechtlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandsflächen zu beachten.
Dieses gilt auch für die festgesetzten Vorräcker und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,00m überschritten werden dürfen.

Pgraph 10 Es wird festgesetzt, daß die Oberfläche der notwendigen Pkw- Stellplätze sowie die Oberflächen der Zu- und Abfahrten von Pkw- und Garagenstellplätzen, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken nachgewiesen und angelegt werden müssen, mit einem mindestens 25%-igen unversiegelten Fugenanteil (25% der Oberfläche) herzustellen sind.

Pgraph 11 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von Pgraph 14 (1) und Pgraph 13 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Gestalterische Festsetzungen

Pgraph 1 Für die "Wohngebiete WA und WR" wird eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt.

Pgraph 2 Für die Grundstücksbereiche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitig festgesetzten Baugrenze der "Allgemeinen Wohngebiete - WA" und der "Reinen Wohngebiete - WR" wird festgesetzt, daß Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 60cm über Oberkante Straße zulässig sind.
Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedung mit größeren Höhen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr durch nicht entstehen.

Pgraph 3 Zur Ausführung der Dachneigungen wird festgesetzt, daß die nach Pgraph 1 bis 4 der "Gestalterischen Festsetzungen - (Teil B)" bestimmten - geneigten Dachflächen mit Dachpfannen der Farbtöne rot, braun bis anthrazit einzudecken sind.
Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

Pgraph 4 Dachaufbauten und Überbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 3,50m nicht überschreiten.

Pgraph 5 Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch und naturnaturnah mit dem Naturraum entsprechenden standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten sind.

SATZUNG DER STADT BOIZENBURG/ ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.19 BAHLEN

Aufgrund des Pgraph 10(1) i. V. mit Pgraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 16.01.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 für den Bereich Bahlen "Wohngebiet An der Gamm/ Alte Straße Nordost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung am 27.03.1992 erfolgt.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Pgraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Pgraph 4 Abs. 3 BauZVO mit dem Anzeigeschreiben vom 16.03.1992 beteiligt worden.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Pgraph 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 22.02.1993 bis 26.03.1993 durchgeführt worden. Dieses ist am 04.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1993 bis 13.08.1993 nach Pgraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.1993 durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

7. Der katasteralnäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kreis Ludwigslust, Katasteramt

.....

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlicher Belange am 07.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boizenburg/ Elbe, den 15.10.1993 .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.09.1999 den geänderten Entwurf beschlossen aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) gemäß Pgraph 3(3) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Begründung wurde gebilligt.

Boizenburg/ Elbe, den .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am ..... erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boizenburg/ Elbe, den .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Boizenburg/ Elbe, den .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, Bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textl. Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Boizenburg/ Elbe, den .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

13. Der Beschluß des Bebauungsplanes nach Pgraph 10 Abs. 3 BauGB, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Pgraph 215 Abs.1+2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Pgraph 44 Abs.5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Boizenburg/ Elbe, den .....
Beauftragter in der Funktion des Bürgermeisters

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20.000

Satzung der Stadt Boizenburg/ Elbe

Bebauungsplan Nr.19 Bahlen

"Wohngebiet Gamm / Alte Straße Nordost"

- Entwurf -

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

- LANDKREIS LUDWIGSLUST-
- STADT BOIZENBURG/ ELBE -
- GEMARKUNG BAHLEN, FLUR 1 -

Maßstab 1:500 — Planstand: 09.09.1999