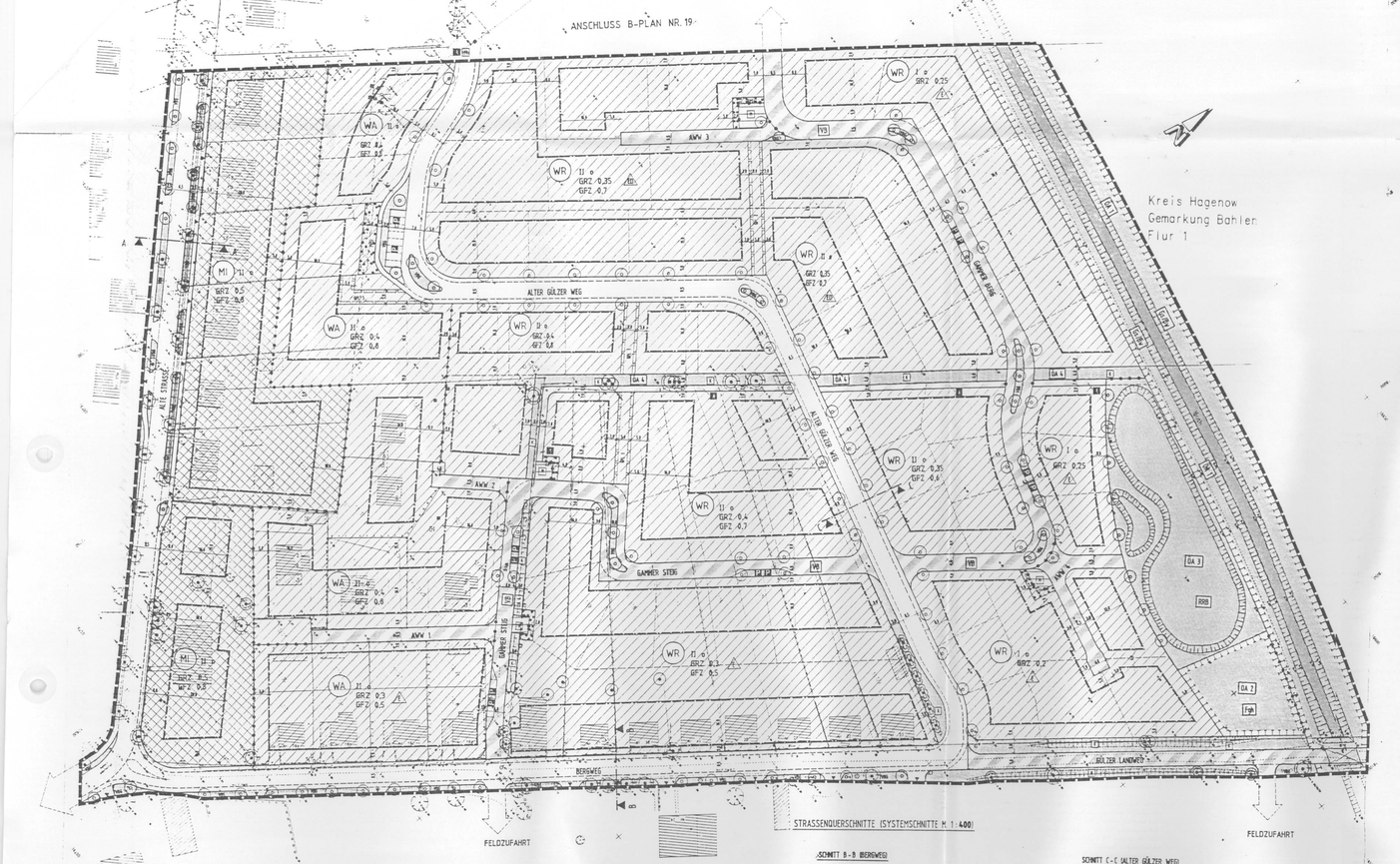
PLANTEIL (Planzeichnung - Teil A) M. 1 : 1.000



PLANTEIL - Planzeichnung (Teil A) M. 1 : 1.000

LEGENDE

Es gilt

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Investitionsbilanz von Wohnbauland vom 22.04.1993;
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990; (GVBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3).

I. Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)

GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

V2 — Verkehrsberuhigter Bereich

AWM — Anliegerwohnweg

AWF — Fußgänger / Radfahrer

P — Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten (§§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Brücke (§ 9 (1) 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Müllsammelplätze (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

GA 1 — Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
VRG — Verkehrsberuhigtes
RRB — Regenwasserhaltebecken
A — Kaninchenzucht (§ 9 (1) 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

GA 1 — Ökologische Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung:
Ge/Bv — Schutz der Gehölzstreifen, des Bisschungsbewuchses und des Backsteinfes sowie deren Entwicklung
Fgh — Feldgehölz (§ 9 (1) 20 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers Abwasser

GFL 2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers Abwasser

GFL 3 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzer der Flurstücke 109/6, 109/8

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Zweckbestimmung:
PFG — Pflanzstreifen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot für sonstige Bepflanzungen hier: Fliederbusch - syringa vulgaris - (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot für Sträucher hier: Haselbusch - Corylus avellana (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen - ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Bäume

Maßangaben in Meter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschung

Höhenangabe, bezogen auf HN

Vorgeschlagene neue Grundstücksteilungen

Weiterentwicklungsachsen für die öffentlichen Straßenführungen

Neu anzulegender offener Graben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Grundstücke südl. der Planstraße "Alter Gülzer Weg"

- - - verrohrte Grabenführung in öffentlichen Straßenbereichen -

III. Nachrichtliche Mitteilungen - ohne Normcharakter

a) Beim Planungsraum (Bebauungsgrundstück) handelt es sich um eine wertstandiges Sonderbereiche der Saale-Kalmtal. Obwohl meist oberflächlich Sande anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sind, kann es durch die Ablagerung von einer Abfolge von Seidimentation und Erosion gekommen sein, in diesem Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechselungerung von Sanden, Schlufflen, Geschiebemergel, Torf und feuchtlinsenähnlichen Bildungen im Grobiz durcsetzt.
Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens, sachkundige, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

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

c) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist nach Maßgabe der §§ 11 und 14 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V - vom 06.11.1993 (GVOBl. M-V S. 975) die unterE Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Verreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder auffällige Zeugen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Textteil (Teil B)

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

§ 2 Es wird für die Wohn- und Mischgebiete festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Pkw-Stellplätze sowie die Oberflächen der Zu- und Abfahrten von Pkw- und Garagenstellplätzen, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf dem Grundstück zu nachgewiesen und angelegt werden müssen, mit einem mindestens 25 Nägen versiegelnden Fugenanteil (25 % der Oberfläche) herzustellen sind.

§ 3 In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Ebenso ist die Einrichtung von Spielhallen unzulässig.

§ 4 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.
Dieses gilt nicht für die notwendigen Garagen und Pkw-Stellplätze.

§ 5 Es wird festgesetzt, daß die als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes genannten Eingrünbepflanzung mit Stand vom Juni 1994, bestehend aus dem Text und dem Planteil, Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Die im Medienabstimmungen dargestellten und unter Pkt. 11 des Textteils bestimmten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen sind zu erfüllen.

§ 6 Für die mit Pflanz- und Erhaltungsgebieten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen sind die in der als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügten Eingrünbepflanzung genannten Arten zu wählen.

§ 7 Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen (Teil B)
- auf Baugrundstücken
bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, den Bepflanzungsfestsetzungen entsprechen, mindestens beschlossen haben.
- in öffentlichen Flächen
bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,
anzufertigen und nachzuweisen sind.
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß die Bepflanzungsmaßnahmen spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen anschließenden folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) anzufertigen und nachzuweisen sind.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - Textteil (Teil B)

§ 1 Für die "Mischgebiete - MI" wird eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 35° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

§ 2 Für die "Allgemeinen Wohngebiete - WA" und die "Reinen Wohngebiete - WR" südlich und östlich der Planstraße "Alter Gülzer Weg" / südlich der "Alte Straße" / östlich des "Bergweg" wird eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 30° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

§ 3 Für die "Reinen Wohngebiete - WR" südlich und westlich der Planstraße "Alter Gülzer Weg" / südlich der Planstraße "Gammer Berg" mit Ausnahme der Flächen nach § 4 der "Gestalterischen Festsetzungen - (Teil B)", wird eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 55° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

§ 4 Für die "Reinen Wohngebiete - WR" südlich, östlich und westlich der Planstraße "Gammer Berg" wird eine Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 30° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 20° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

§ 5 Für die Gemeinbrückenbereiche 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 0,9 m über Oberkante Straße zulässig sind.
Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedungen mit größeren Höhen zugelassen werden, wenn Sichtanbrichtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr dadurch nicht entstehen.

§ 6 Zur Ausführung der Dachdeckungen wird festgesetzt, daß die - nach §§ 1 bis 4 der "Gestalterischen Festsetzungen - (Teil B)" bestimmten - geneigten Dachflächen mit Dachziegeln der Farbtöne rot bis braun eindeckeien sind.
Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte/Gauben der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 29° zur zulässig, wenn sie seine Einzellänge von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

§ 8 Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch und naturnahmsl. mit dem Naturraum entsprechenden, einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten sind.

§ 9 Es wird festgesetzt, daß als Vollgeschoß
- in den ausgewiesenen Wohngebieten - WA und WR -
maximal eine Geschoßhöhe von 3,00 m
- in den ausgewiesenen Mischgebieten - MI -
maximal eine Geschoßhöhe von 3,50 m
zulässig sind.
Ausnahmsweise sind in Teilbereichen der ausgewiesenen Mischgebiete - MI -, die maximal 10 % der überbauten Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes umfassen dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen eines Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind.
Für Gebäude ist die Ausnahme nur zu gewähren, wenn die mehr als 5 m Längsmauer-Abwicklung nachzuweisen und anzeigt werden müssen, mit einem minimierten Eingriffsbereich.

SATZUNG DER STADT BOIZENBURG/ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN BAHLEN NR. 20

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - in der derzeit gültigen Fassung - sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.-V.) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) - in der derzeit gültigen Fassung - wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... 1994 und mit Erlaß der Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für den Bereich Bahlen "Wohngebiet An der Gamm / Alte Straße / Bergweg", bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hagenower Kommunalanzeiger am 29.10.1992 erfolgt.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

2. Die Raumordnung und Landesplanung meldende Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGV) mit dem Anzeigeschreiben vom 27.10.1992 beteiligt worden.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden; dieses ist ..... durch Abdruck im Hagenower Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

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

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am .....1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 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 gelegt werden können, am ..... durch Abdruck im Hagenower Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

7. Der konkretmäßige Bestand an ..... sowie die gesetzlichen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Hagenow, den.....

(Der Leiter des Katasteramtes)

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

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische 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.....

Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... erteilt.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde nach Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Boizenburg/Elbe, den.....

Bürgermeister

STADT BOIZENBURG / ELBE

BEBAUUNGSPLAN BAHLEN NR. 20

FÜR DEN BEREICH

"WOHNGEBIET GAMM / ALTE STRASSE / BERGWEG"

VORENTWURF

PLANTEIL (Teil A) - TEXTTTEIL (Teil B)

LANDKREIS LUDWIGSLUST
STADT BOIZENBURG/ELBE
GEMARKUNG BAHLEN

FLUR 1

Maßstab 1 : 1.000

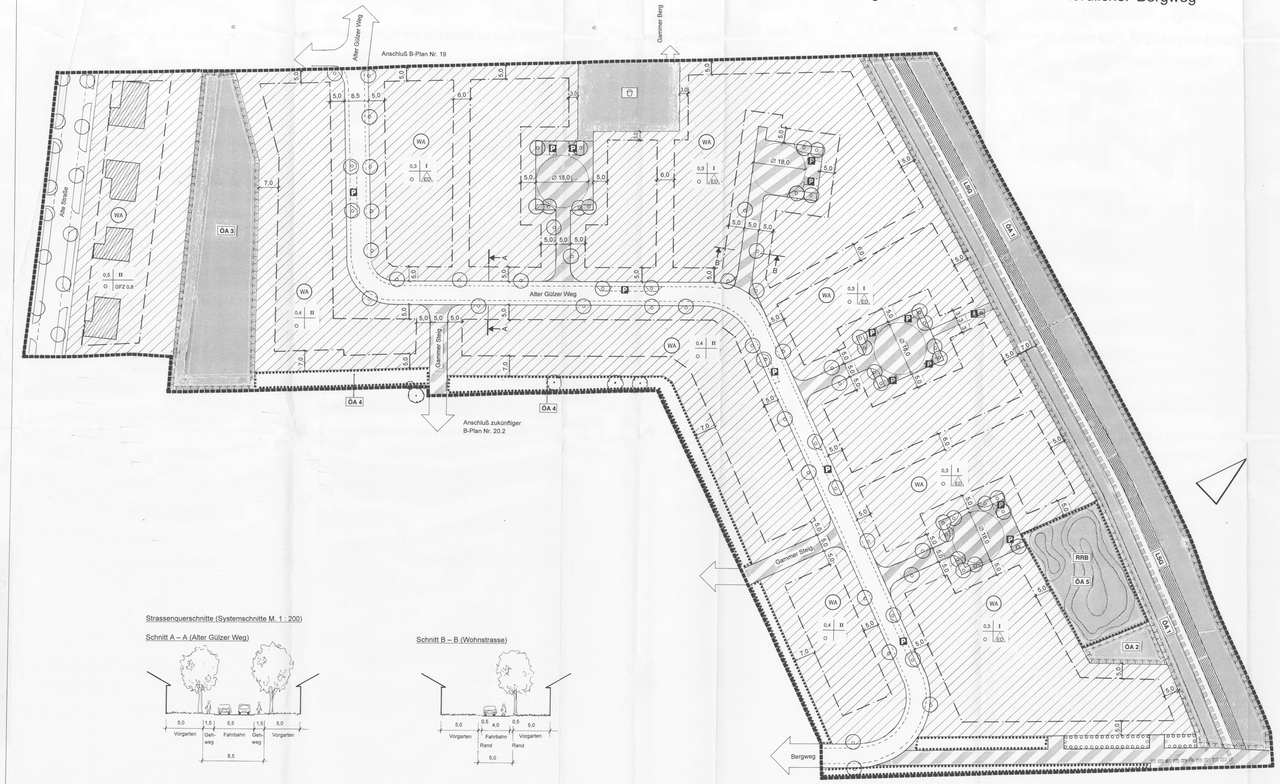
Planstand: 27. Juni 1994

Planverfasser im Auftrag der Stadt Boizenburg/E. ist das Planungsbüro:
[illegible]

Stadt Boizenburg/ Elbe

Bebauungsplan Bahlen Nr. 20.1

Für den Bereich
„Wohngebiet Gamm/ Alte Strasse/ Nördlicher Bergweg"



Strassenquerschnitte (Systemschnitte M. 1 : 200)

Schnitt A – A (Alter Gülzer Weg)

Schnitt B – B (Wohnstrasse)

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.2081,2318)
- 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 S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung von 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468,612)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

I — 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
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F/R — Fußgänger/ Radfahrer
P — Öffentliche Parkplätze

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

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
SP — Spielplatz
RRB — Regenrückhaltebecken
GRS — Gewässereinigungsstreifen

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 Boden, Natur und Landschaft.

Anpflanzgebot für Bäume

Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher (flächig)

Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen (flächig)

ÖA — Ökologische Ausgleichsfläche numeriert (1 bis 5)

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

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Baum, vorhanden

Graben

Flurstücksnummer

11.9 — Vermaßung

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

Hinweise:

a) Beim Planungsraum (Bebauungsgebiet) handelt es sich um eine vorthestadiale Strasse/eine der Saale- Kaltzeit. Obwohl meist oberflächlich Sande anstehen, die von Lockergesteinen überlagert sind, kann es durch die Oszillation zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechselsagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und fauluschlammähnlichen Bildungen ergeben dürfte. Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundbodentechnische 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 ungenutzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung (ÖA 1) wird festgesetzt, daß diese Flächen büdlich des Backhauses außerhalb des Grabenreinigungsstreifens mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen 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. Bottsche - 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" (ÖA 5) wird festgesetzt, daß
- für die nicht wasserwirtschaftlich genutzten Fläche büdlich zum Wohngebiet und nördlich zu den Schutz- und Entwicklungsflächen nach Pgraph 1 Text. Festsetzungen Teil B angrenzend darfen 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 Bepflanzung der Flächen hat mit folgenden Arten zu erfolgen
  a. Hohe Teichsimse - Schoenoplectus lacustris 45 %
  b. Rohrkolben - Typha latefolia 15 %
  c. Schilf - Phragmites 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. Die Grundfläche ist extensiv zu pflegen.

Pgraph 4 Zur Entwicklung der ungenutzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung (ÖA 2 und ÖA 3)
wird festgesetzt, daß nur den Naturraum entsprechende standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen.
Es wird festgesetzt, daß pro ausgewiesener Fläche ein Anteil von 60 % der Grundfläche der natürlichen Sukcession zu überlassen ist.
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 Krautkultur sind die Flächen der Saumbereiche extensiv zu bewirtschaften.

Pgraph 5 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume müssen bei der Pflanzung 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. Birkenn - Crataegus laeigata
i. Vogelkirsche - Prunus avium
Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 9qm anzupflanzen.

Pgraph 6 Es wird festgesetzt, daß auf den mit Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen festgesetzten Flächen folgende Arten nachzupflanzen sind
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehdorn - Prunus spinosa
Die Pflanzen haben eine Mindestgröße von (60 - 80), (2xV) aufzuweisen.

Pgraph 7 Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden Pgraph 1 bis 6 der Text. Festsetzungen (Teil B) spätestens
- auf Baugrundstücken
  bei Inbetriebnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen
  bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,
auszuführen und nachzuweisen sind.

Pgraph 8 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch die Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker sowie Treppenhäuser auszulassig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50cm beträgt und die überschreitende Baufläche 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 9 Es wird festgesetzt, daß die Oberfläche der notwendigen Pkw- Stellplätze sowie die Oberflächen der Zu- und Abfahrten von Pkw- und Garagenstellplätzen, die nach den baurechtsgerechtlichen Bestimmungen auf dem Grundstücken nachgewiesen und angelegt werden müssen, mit einem mindestens 25%-igen unverseigelten Fugenanteil (25% der Oberfläche) herzustellen sind.

Pgraph 10 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" 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" 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.

SATZUNG DER STADT BOIZENBURG/ ELBE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1 BAHLEN

Aufgrund des Pgraph 12(1) i. V. mit Pgraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 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 Stadtvertreterversammlung vom 27.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1 für den Bereich Bahlen "Wohngebiet An der Gamm/ Alte Straße/ Nördlicher Bergweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Hagenower Kommunalanzeiger von 29.10.1992 erfolgt.

2. Die Für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Pgraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Pgraph 4 Abs. 3 BauROG mit dem Anzeigeschreiben vom 27.10.1992 beteiligt worden.

3. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Pgraph 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 25.07.1994 bis 26.08.1994 durchgeführt worden. Dieses ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der 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 28.11.1994 bis 19.11.1994 nach Pgraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.11.1994 durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katasteramtliche Bestand am 01.07.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kreis Ludwigslust, Katasteramt

(Der Leiter des Katasteramtes)

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlicher Belange am 20.04.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Für die Verfahrensvermerke 1 - 8
Boizenburg/ Elbe, den .....

Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertreterversammlung hat in ihren Sitzungen am 09.09.1999, am 25.01.2001 und am 06.12.2001 den geänderten und ergänzten 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, vom 19.02.2001 bis 23.03.2001 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 Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 09.03.2000, am 17.05.2001 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 Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Für die Verfahrensvermerke 9 - 12
Boizenburg/ Elbe, den 22.08.02

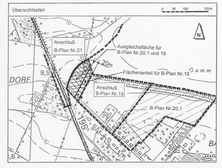
Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text. Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Boizenburg/ Elbe, den 25.10.02

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 28.10.02 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 28.10.02 in Kraft getreten.
Boizenburg/ Elbe, den 25.10.02

Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Boizenburg/ Elbe

Bebauungsplan Nr. 20.1 OT Bahlen

"Wohngebiet Gamm/ Alte Straße/ Nördlicher Bergweg"
1. ÄNDERUNG

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

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

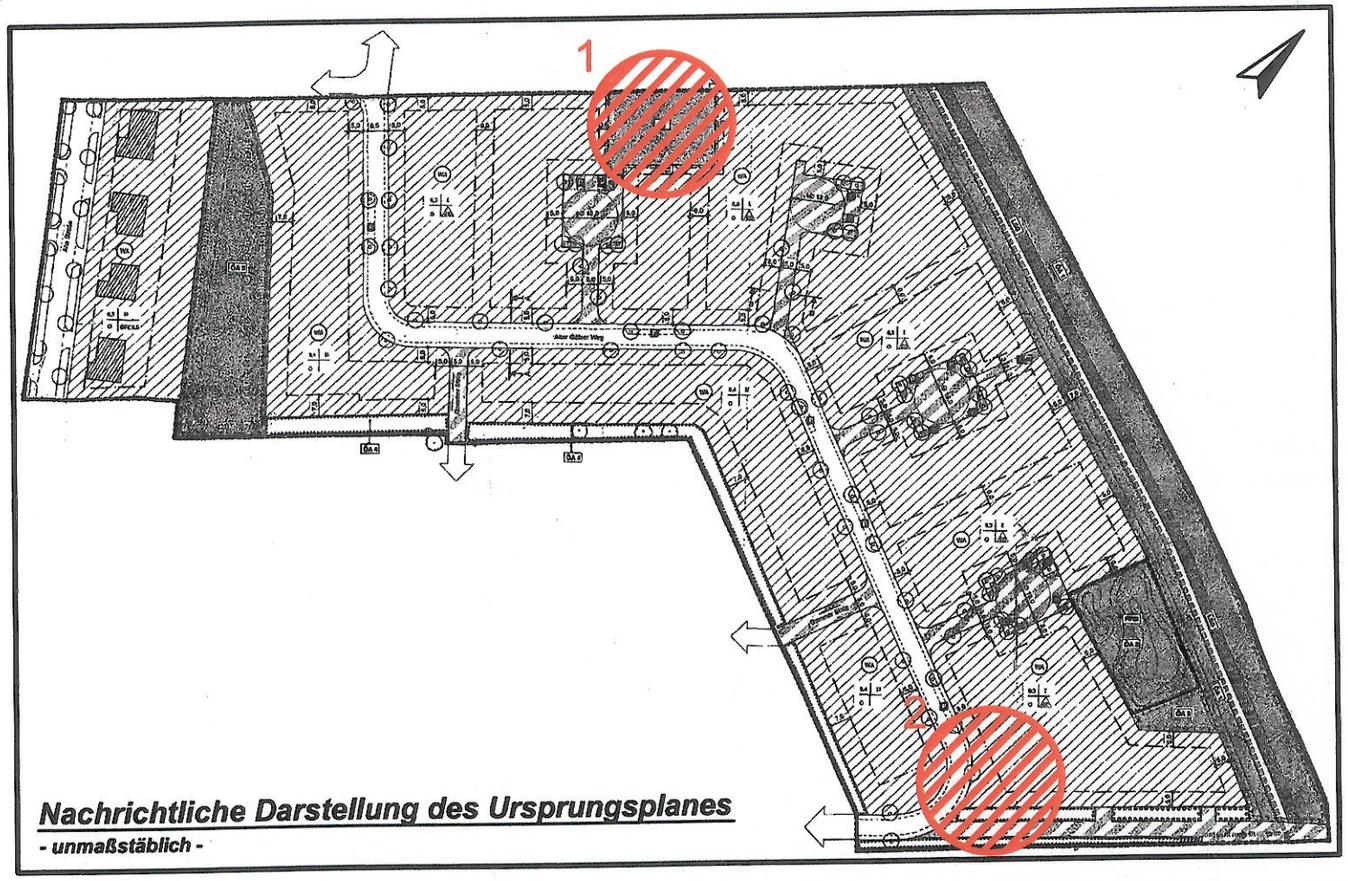
Maßstab: 1:500 — Planstand: 27.06.2002

PLANZEICHNUNG

- Teil A -

M. 1:500

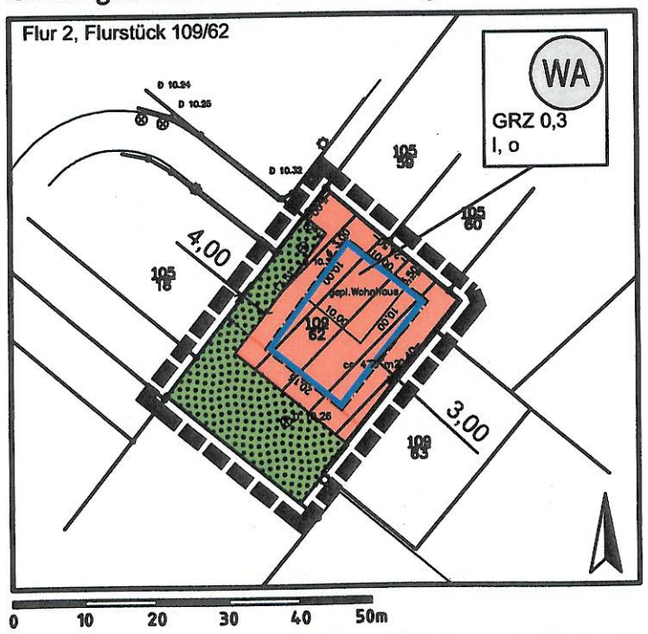
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



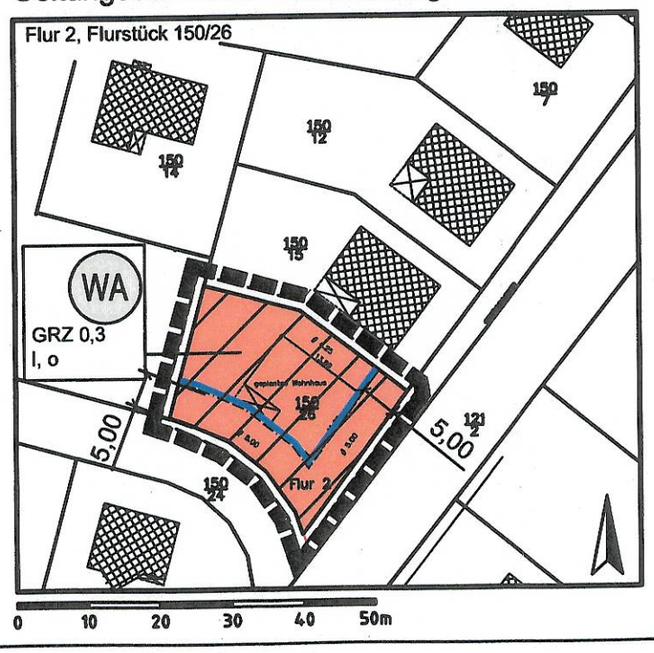
Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsplanes

- unmaßstäblich -

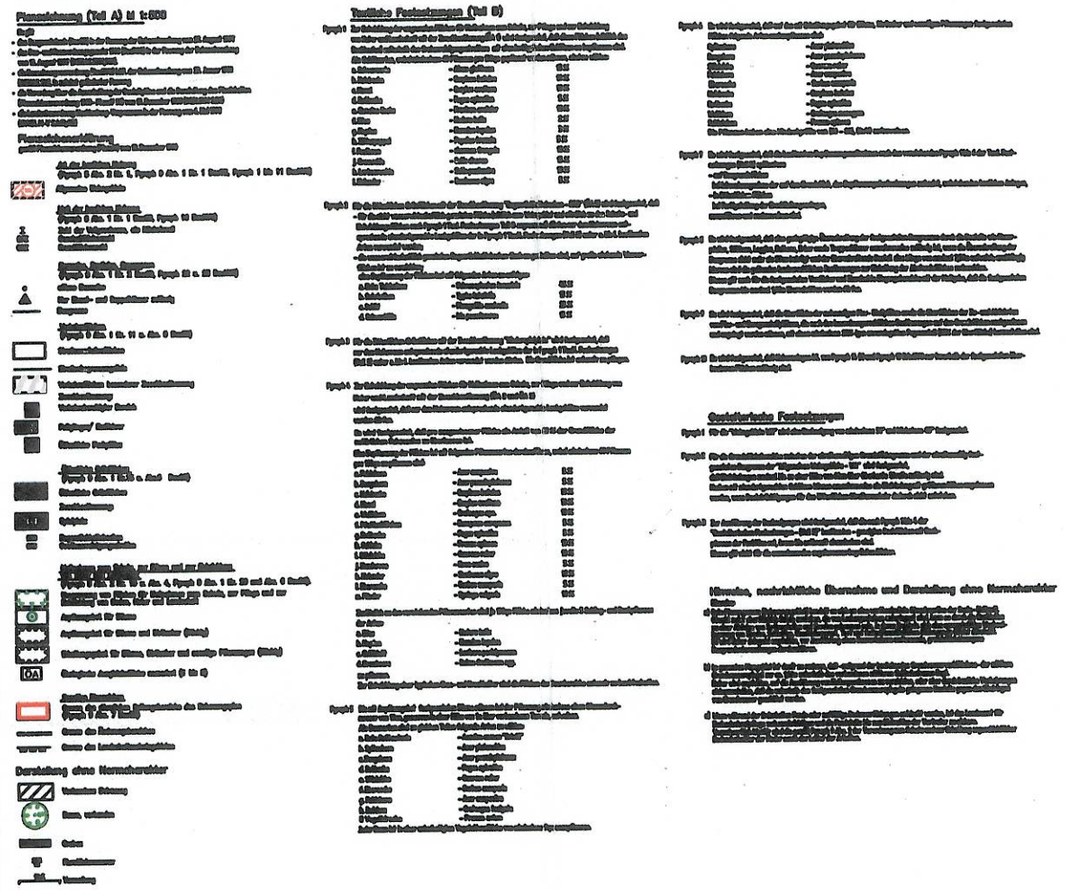
Geltungsbereich 1 - 3. Änderung



Geltungsbereich 2 - 3. Änderung



Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsplanes



Planzeichenerklärung ergänzend für die 3. vereinfachte Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

   WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

   GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

   I — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

3. Bauweisen; Baugrenzen

   Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grünflächen

   öffentliche Grünfläche (§ 9(1) 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

   Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche G.F.L.z.G.d.A.

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3.vereinfachten Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)