

**VERFAHRENSVERMERKE**

der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/ Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.01.2017.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom 31.07.2017/05.04.2018 beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 31.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 13.07.2017 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben im Internet auf der Website der Stadt Boizenburg <http://www.boizenburg.de/> und in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 während folgender Zeiten:

- Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
- Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Mi 8.00 - 12.00 Uhr
- Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Fr 8.00 - 12.00 Uhr

im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe, Markt 9 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Elbe Express“ am 19.07.2017 und im Internet auf der Website der Stadt Boizenburg <http://www.boizenburg.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 22.03.2018 beschlossen den geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben im Internet auf der Website der Stadt Boizenburg <http://www.boizenburg.de/> und in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 15.05.2018 während folgender Zeiten:

- Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
- Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Mi 8.00 - 12.00 Uhr
- Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Fr 8.00 - 12.00 Uhr

im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe, Markt 9 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Elbe Express“ am 11.04.2018 und im Internet auf der Website der Stadt Boizenburg <http://www.boizenburg.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

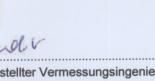
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Boizenburg/Elbe, 23.07.2018

Siegelabdruck  Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung am 12.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 12.07.2018

Siegelabdruck  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Datum gebilligt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Boizenburg/Elbe, 23.07.2018

Siegelabdruck  Der Bürgermeister

Die 3. Änderung 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 am 25.07.2018 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Boizenburg/Elbe und im Internet auf der Website der Stadt Boizenburg <http://www.boizenburg.de/> bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 2:5 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Boizenburg/Elbe, 27.07.2018

Siegelabdruck  Der Bürgermeister

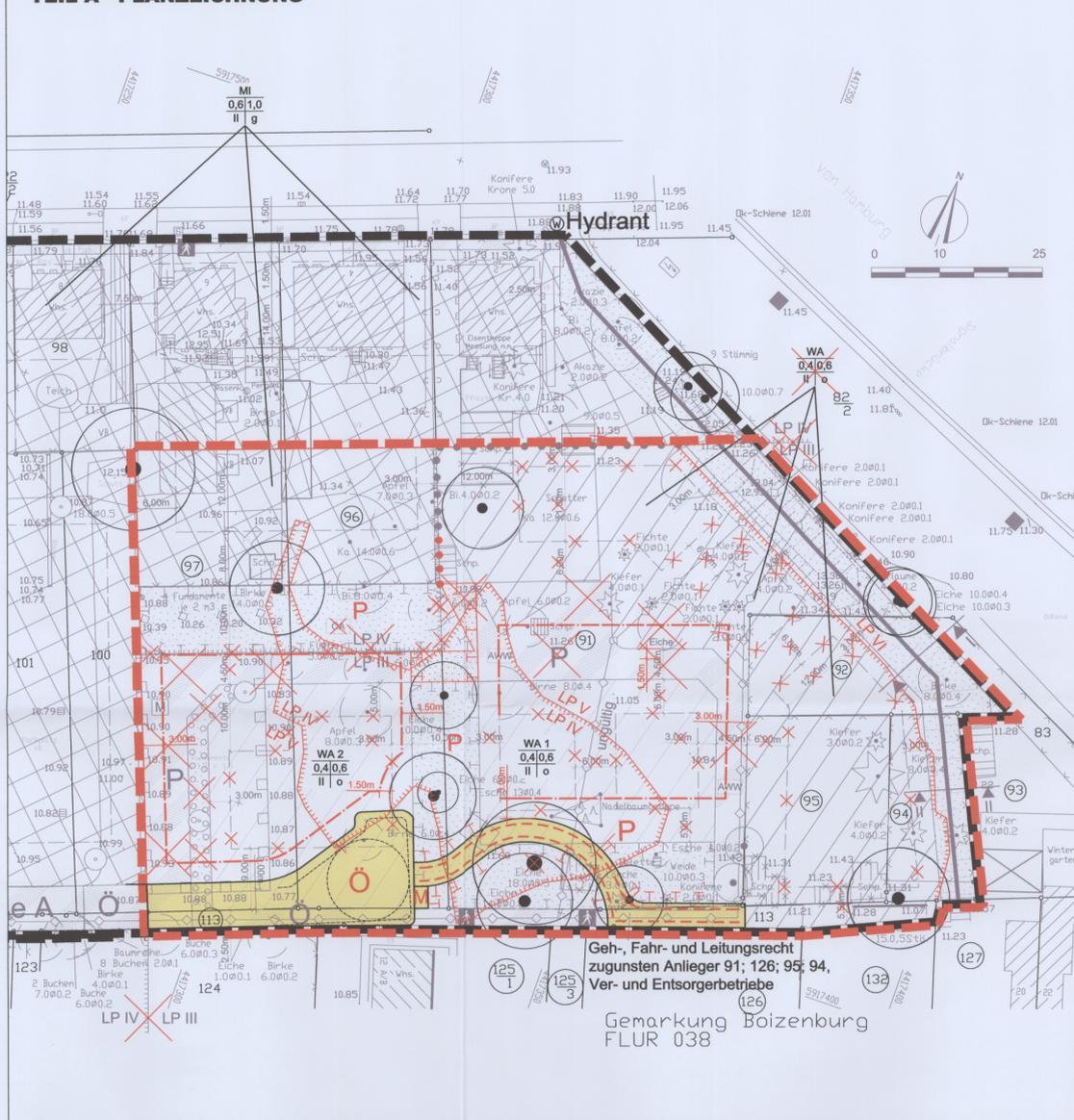
Die Satzung über die 3. Änderung ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Boizenburg/Elbe, 10.08.2018

Siegelabdruck  Der Bürgermeister

# Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 9 BauGB)
- MI** Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
- Ö/P** Straßenflächen (öffentlich / privat)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltungsgebot für Bäume
- vorhandene Laub- und Nadelbäume
- 3. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- öffentliche / private Straße / Müllplatz
- Baugrenze
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereich (LP IV / V / VI)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Abnahme Bäume
- entfallende Festsetzungen
- Bemaßung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/ Eisenbahn/ Fritz-Reuter-Straße/ Verbindungsweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL B -Text -

**I. Festsetzungen**  
**1. Allgemeines**  
Die im Teil B Text enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB (§§ 1 bis 7 und 11 bis 13) des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Juli 2006 gelten weiterhin unverändert.

**2. Immissionschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Ersatz der §§ 8 und 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes)**  
**2.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

**2.2** In Schlaf- und Kinderzimmern mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 60 dB(A) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßungsdämmungsmaß ausgestattet sind.

**2.3** Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis  
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und  
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

**2.4** Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2.1 und 2.2 abgewichen werden.

**2.5** Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

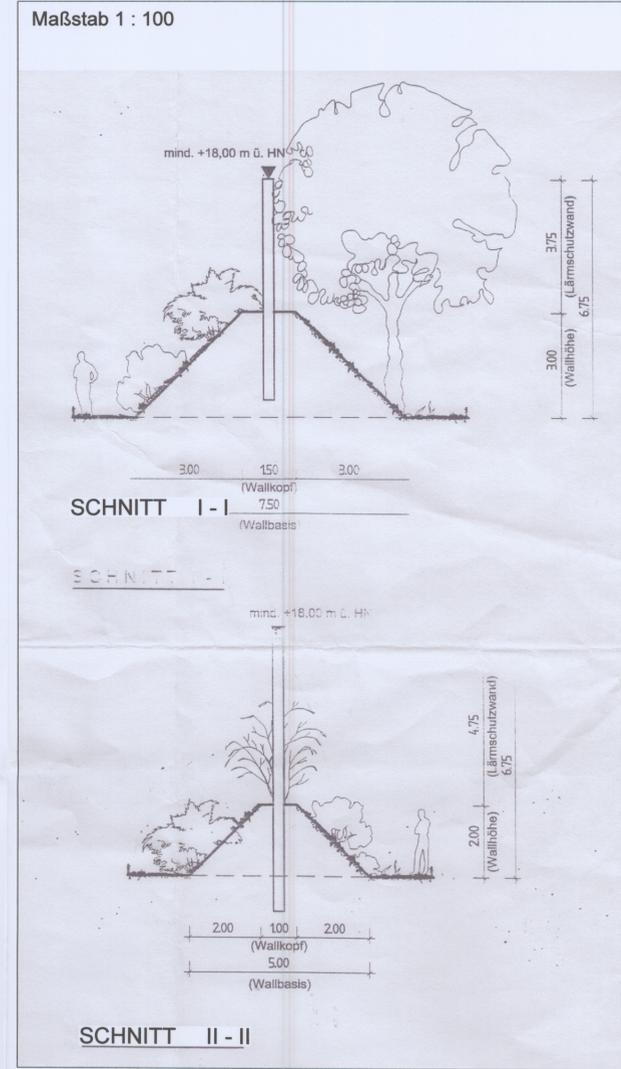
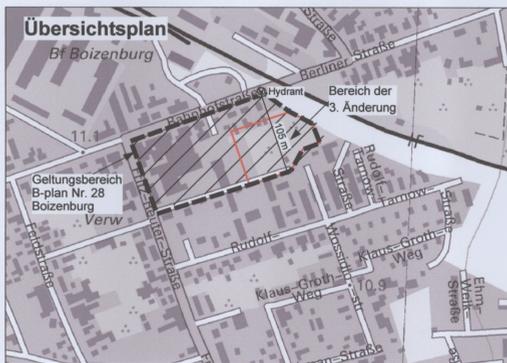
**3. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**  
**3.1** Die im Teil B Text enthaltenen gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (§§ 14 bis 19) des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Juli 2006 gelten weiterhin unverändert.  
**3.2** Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind auch anthrazifarbene Dächer zulässig.  
**3.3** Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

**II. Nachrichtliche Übernahmen**  
Der Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 28 befindet sich im Winterpolder Boizenburg und gehört zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Der Polder ist gegen ein Hochwasser der Elbe mit einem Scheitelwasserstand von 10,60 m ü. NHN am Pegel Boizenburg geschützt. Die Deichkronenhöhe liegt im Mittel bei 11,60 m NHN.

**III. Hinweise - ohne Normcharakter**  
**1.** Die in der Legende aufgelisteten Hinweise a) bis g) im rechtskräftigen Bebauungsplan von Juli 2006 gelten weiterhin unverändert.  
**2.** Der Hinweis h) entfällt.  
**3.** Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die geltenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen sowie Pflanzabstände einzuhalten.

**Hinweis zum Immissionschutz:**  
Solange die Lärmschutzwand nicht umgesetzt wurde, liegen das Baufeld WA 1 im Lärmpegelbereich VII und das WA 2 sowie das Mischgebiet im Lärmpegelbereich VI. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
VI	76 bis 80	50
VII	größer 80	entsprechend örtlicher Gegebenheiten



**Nutzungsschablonen**

<b>MI</b>	Grundflächenzahl	<b>WA</b>	Grundflächenzahl
0,6/1,0	Art der baulichen Nutzung	0,4/0,6	Art der baulichen Nutzung
II g	Geschossflächenzahl	II o	Geschossflächenzahl
	geschlossene Bauweise		offene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse		Zahl der Vollgeschosse

**Rechtsverbindlich:** 25.07.2018

Endfassung	Juni 2018
geänderter Entwurf:	März 2018
Entwurf:	Mai 2017
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

**Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB**

Kartengrundlage: rechtskräftige Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“

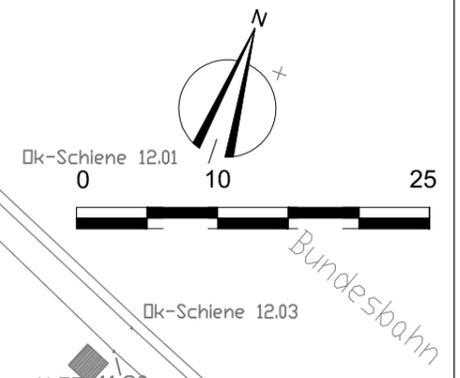
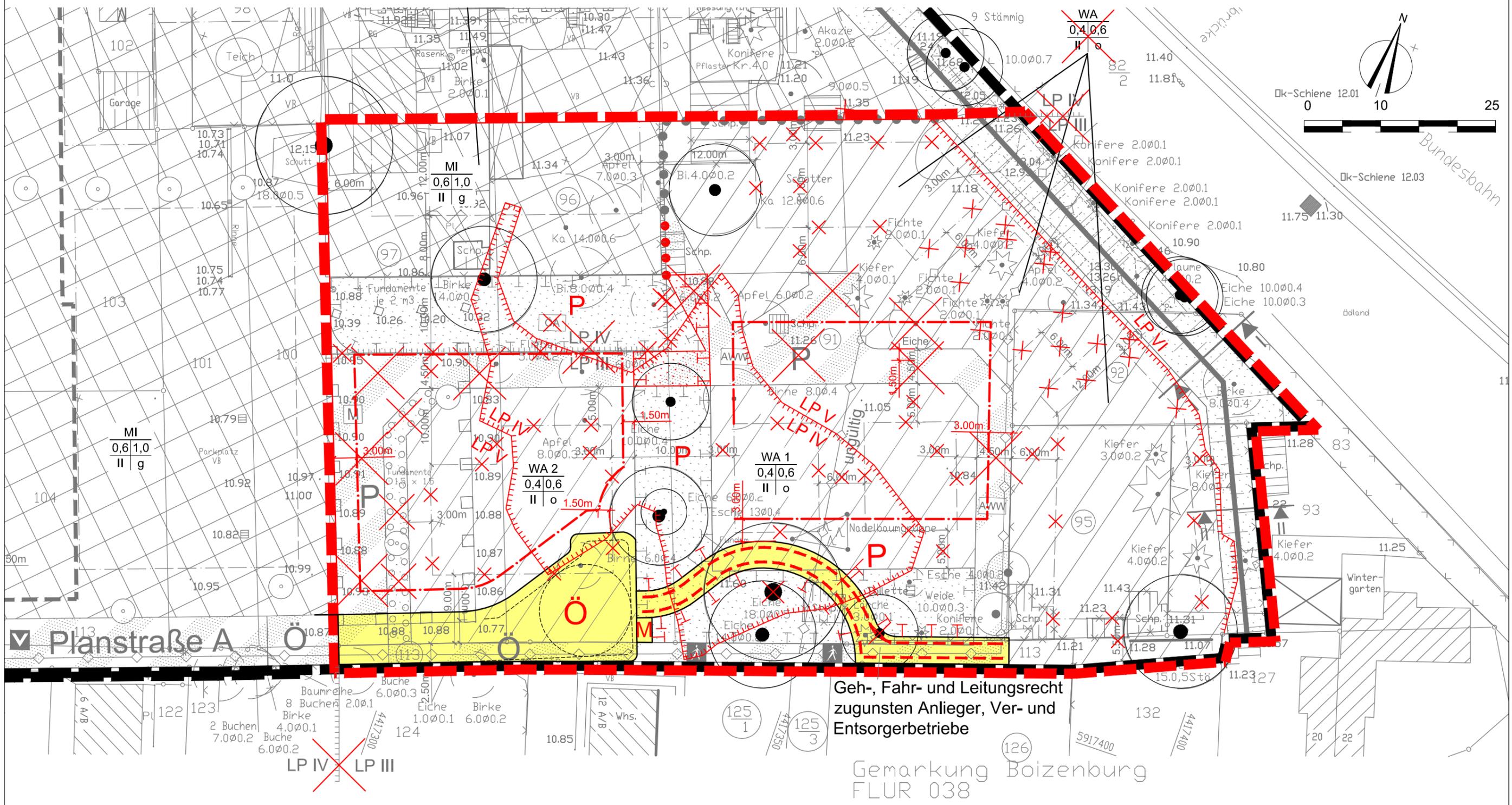
Auftragnehmer: Stadtplaner, Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz, Biologischer Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortt, Biologischer Stadt- und Landschaftsplanung

Maßstab: 1:500

Kopie

# Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB

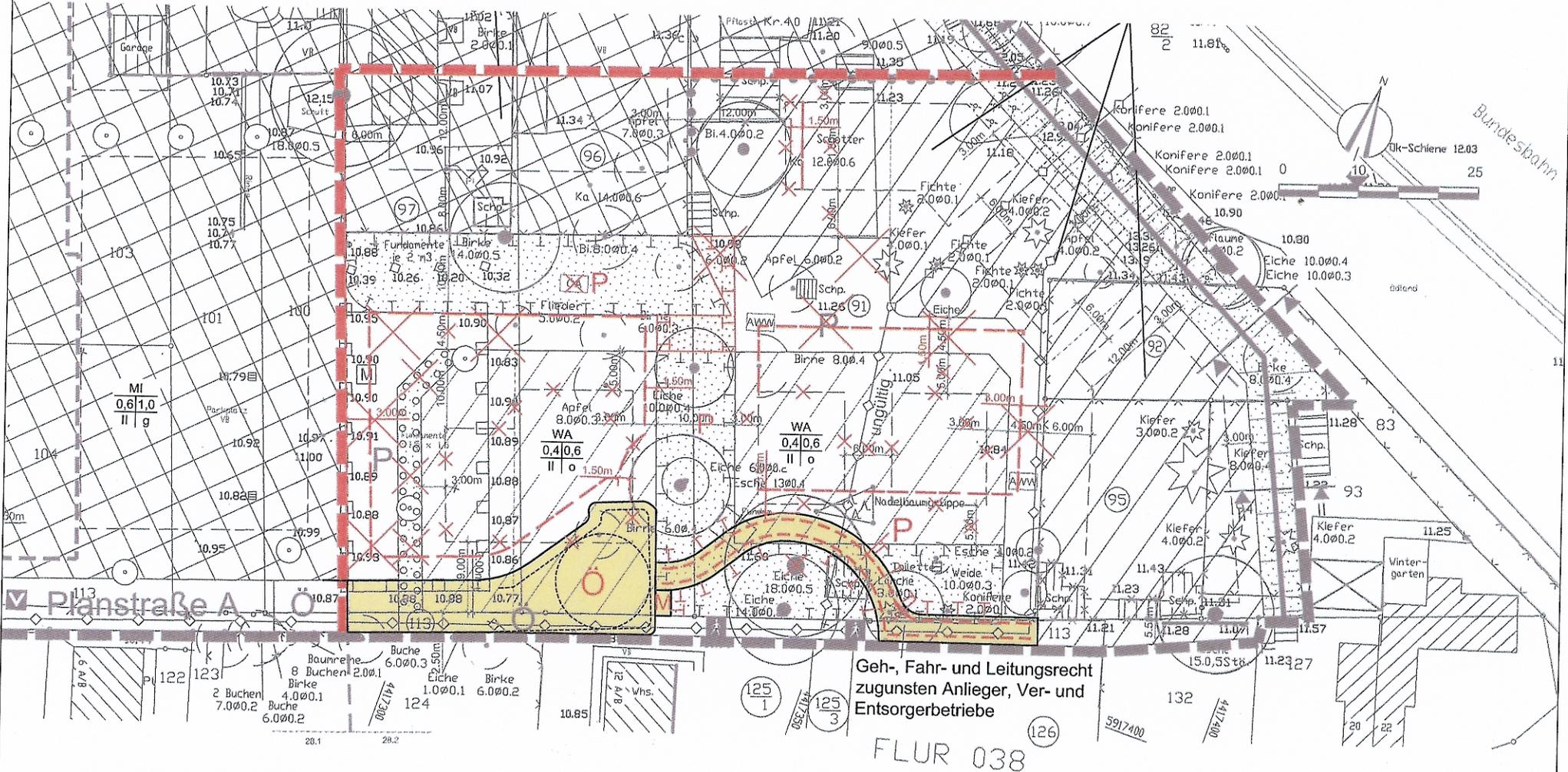


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgerbetriebe

Gemarkung Boizenburg  
FLUR 038

Rechtsverbindlich:	
geänderter Entwurf:	März 2018
Entwurf:	Mai 2017
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
<b>Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB</b>	
Kartengrundlage: rechtskräftige Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19077 Schwenn, Zieglisweg 3 e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Telefon: 0395/ 48575980 Fax: 0395/ 48575939
Maßstab: 1 : 500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD-Zeichnen - GIS - Computerservice 19077 Schwenn, Zieglisweg 3 e-mail: f.ortel@buero-sul.de Telefon: 0395/ 48575980 Fax: 0395/ 48575939

# Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Straßenflächen (öffentlich / privat)
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

## 3. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- öffentliche / private Straße / Müllplatz
- Baugrenze
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- entfallende Festsetzungen
- Bemaßung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Abnahme Bäume
- private Grünfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgerbetriebe

FLUR 038

Rechtskraft:	genehmigungsfähige Planfassung
Entwurf:	
Vorentwurf:	
Planungsstand	Mai 2017
Datum:	
<b>Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“</b>	
Kartengrundlage:	Auftragnehmer: Stadtamt Boizenburg/Elbe, Garten- und Landschaftsbauamt
rechtskräftige Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oph
Maßstab: 1:500	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Boizenburg/Elbe am 22.01.2014 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 23.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2013 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

5. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2014 bis zum 12.03.2014 während folgender Zeiten:

- Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
- Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Mi 8.00 - 12.00 Uhr
- Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Fr 8.00 - 12.00 Uhr

im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe, Markt 9 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.01.2014 in dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Boizenburg/Elbe ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Der katastermäßige Bestand am 14.05.2014 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Grenzstreitigkeiten können nicht abgeleitet werden.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.04.2014 gebilligt.

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

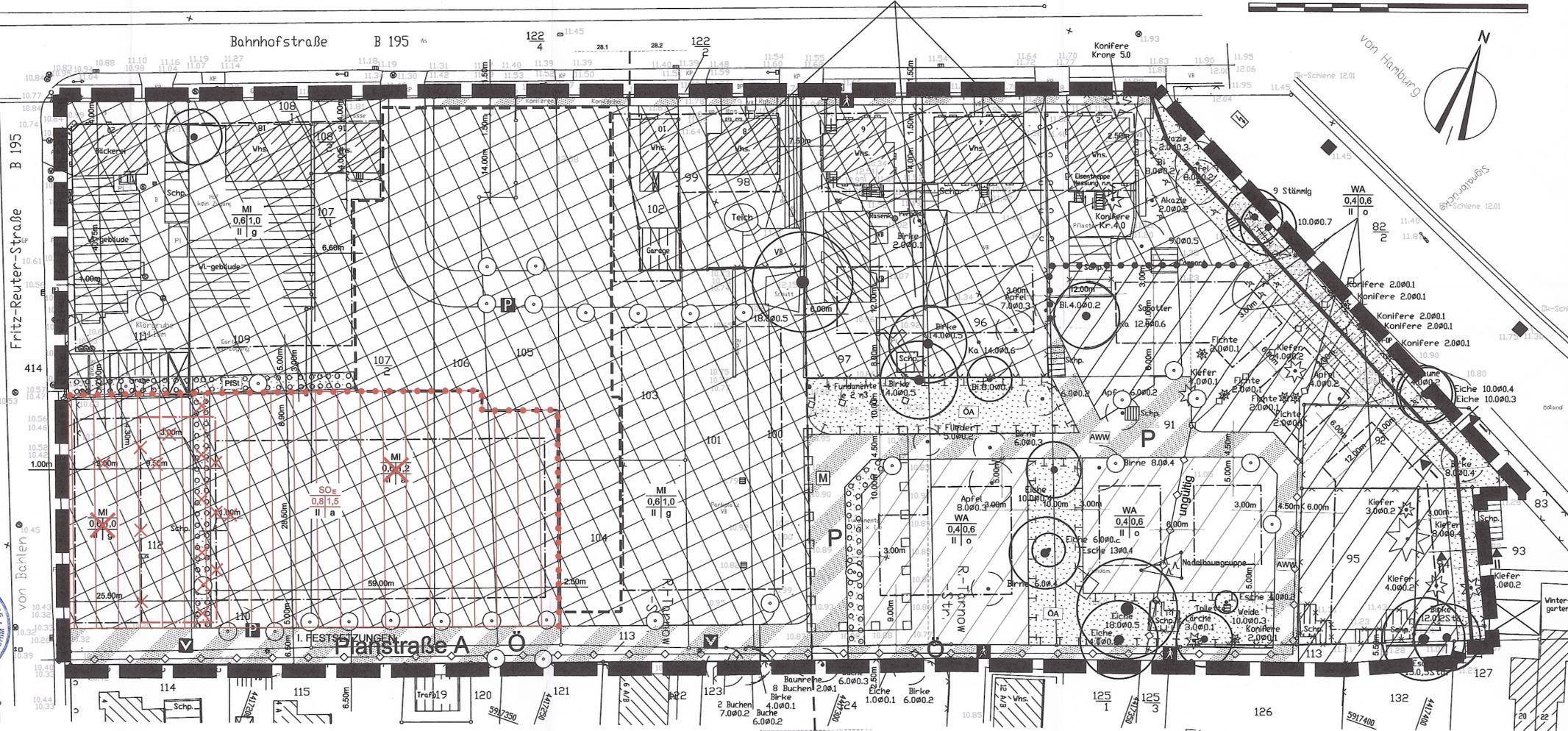
10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.01.2015 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Boizenburg/Elbe bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

11. Die Satzung über die 2. Änderung ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

# Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Bestand 2. Änderung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 9 BauGB)
- MI Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
- SOE Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) großflächiger Einzelhandel

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- GRZ 0,6 GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 1,0 GFZ 1,5 Geschossflächenzahl
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bestand 2. Änderung

- Ö/P Straßenflächen (öffentlich / privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentlicher Parkplatz
- Geh- und Radweg
- Mülltonnensammelplatz
- Anliegerwohnweg

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Begrünter Erdwall

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bestand 2. Änderung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Pflanzstreifen
  - Erhaltung
  - Erhaltungsgebot für Bäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Bestand 2. Änderung

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Lärmschutzwand
- KENNZEICHNUNG OHNE NORMCHARAKTER
  - Gebäudebestand
  - zukünftig entfallender Gebäudebestand
  - unterirdische Leitung (20 kV Elektrokabel) (1 kV Elektrokabel)

Hinweis: Die roten Darstellungen entsprechen der 2. Änderung.

Bestand	2. Änderung	
30		vorhandene Flurstücksgrenze
13,00 m		Flurstücksnummer
21,0		Bemaßung
		Höhenangaben in m ü. HN
		neu anzulegende Böschung
		vorhandene Böschung
		vorhandene Bäume
		vorhandene Nadelbäume
		vorhandene Nadelbaumgruppe
		reguläre Planungs- und Realisierungsabschnitte
		vorgeschlagene Grundstücksteilung
		entfallende Festsetzungen

## TEIL B - Text -

1. **Allgemeines**  
Die im Teil B Text enthaltenen Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB (§§ 1 bis 13) des rechtskräftigen Bebauungsplanes von Juli 2006 gelten weiterhin unverändert.

### 2. Festsetzungen der 2. Änderung

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Änderungsfläche wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
- In dem Sondergebiet sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumbfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsraumbfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 2.2 Bauweise

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird für die abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 85,00 m zugelassen.

#### 2.3 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M-V

Die im Teil B Text enthaltenen gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (§§ 14 bis 19) des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Juli 2006 gelten nicht für die Änderungsfläche Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“.

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Winterpolder Boizenburg und gehört zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe.

Die in der Legende unter III. Hinweise - ohne Normcharakter aufgelisteten Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan von Juli 2006 gelten weiterhin unverändert.

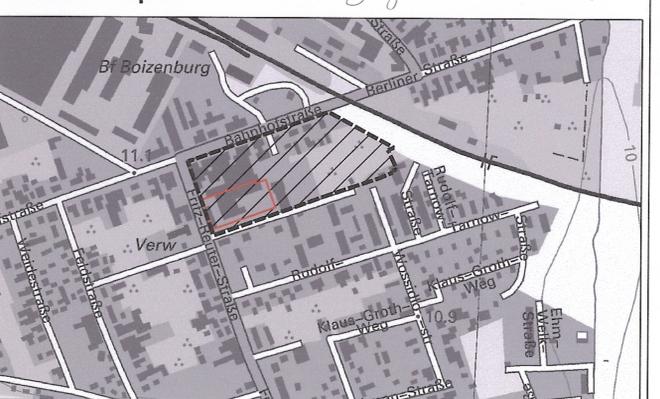
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.04.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/ Eisenbahn/ Fritz-Reuter-Straße/ Verbindungsweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Boizenburg/Elbe, 21.07.2014  
Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung	April 2014
Entwurf:	Dezember 2013
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

### Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB

Kartogrundlage: Stadtplan der Stadt Boizenburg/Elbe über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“  
Maßstab: 1:500

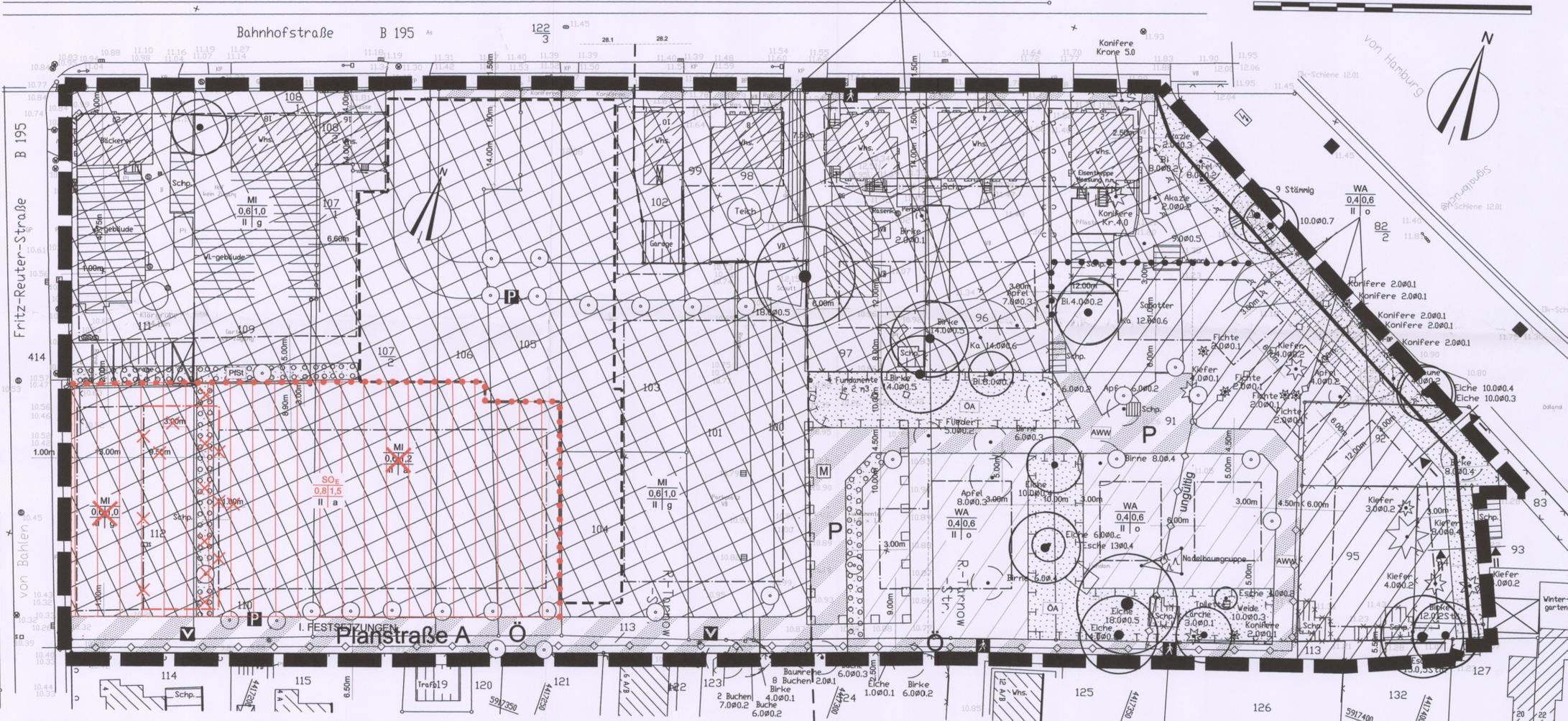
Auftraggeber: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz  
Bürgermeister Stadt- und Landschaftsplanung  
Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortt  
Bürgermeister Stadt- und Landschaftsplanung  
CAD-Zeichnen - GIS - Computergestaltung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Boizenburg/Elbe am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.12.2013 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:  
 Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
 Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
 Mi 8.00 - 12.00 Uhr  
 Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
 Fr 8.00 - 12.00 Uhr  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Boizenburg/Elbe ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Boizenburg/Elbe, .....  
 Der Bürgermeister .....
- Der katastrmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Ludwigslust .....
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgestellt.  
 Boizenburg/Elbe, .....  
 Der Bürgermeister .....
- Die Satzung über die 2. Änderung ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.  
 Boizenburg/Elbe, .....  
 Der Bürgermeister .....

# Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- |  |   |
|--|---|
|  | Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 9 BauGB)                   |
|  | Mischgebiete (§ 9 BauNVO)                                       |
|  | Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) großflächiger Einzelhandel |

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- |         |         |                        |
|---------|---------|------------------------|
| GRZ 0,6 | GRZ 0,8 | Grundflächenzahl       |
| GFZ 1,0 | GFZ 1,5 | Geschossflächenzahl    |
| a       |         | abweichende Bauweise   |
| o       |         | offene Bauweise        |
| g       |         | geschlossene Bauweise  |
| II      |         | Zahl der Vollgeschosse |
|         |         | Baugrenze              |

#### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- |  |  |
|--|--|
|  | Straßenflächen (öffentlich / privat)           |
|  | Straßenbegrenzungslinie                        |
|  | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich                     |
|  | Öffentlicher Parkplatz                         |
|  | Geh- und Radweg                                |
|  | Mülltonnensammelplatz                          |
|  | Anliegerweg                                    |

#### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- |  |                        |
|--|------------------------|
|  | Öffentliche Grünfläche |
|  | Begrünter Erdwall      |

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- |  |  |
|--|--|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
|  | Ökologische Ausgleichsfläche   |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)     |
|  | Anpflanzen   |
|  | Bäume  |
|  | Pflanzstreifen   |
|  | Erhaltung  |
|  | Erhaltungsgebot für Bäume  |

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- |  |  |
|--|--|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
|  | Lärmschutzwand   |
|  | Kennzeichnung ohne Normcharakter   |
|  | Gebäudebestand   |
|  | zukünftig entfallender Gebäudebestand  |
|  | unterirdische Leitung (20 kV Elektrokabel) (1 kV Elektrokabel)   |

#### Bestand 2. Änderung

- |  |  |
|--|--|
|  | vorhandene Flurstücksgrenze                    |
|  | Flurstücknummer                                |
|  | Bemaßung                                       |
|  | Höhenangaben in m ü. NN                        |
|  | neu anzuliegende Böschung                      |
|  | vorhandene Böschung                            |
|  | vorhandene Bäume                               |
|  | vorhandene Nadelbäume                          |
|  | vorhandene Nadelbaumgruppe                     |
|  | mögliche Planungs- und Realisierungsabschnitte |
|  | vorgeschlagene Grundstücksteilung              |
|  | entfallende Festsetzungen                      |

## TEIL B Text - Entwurf für die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 28

- Art der baulichen Nutzung
  - Die Änderungsfläche wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
  - In dem Sondergebiet sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.200 m² und ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 400 m² zulässig.
- Bauweise
  - Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird für die abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 85,00 m zugelassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

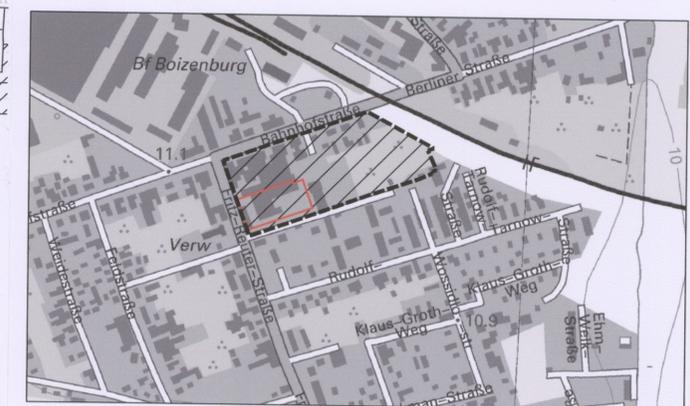
**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/ Eisenbahn/ Fritz-Reuter-Straße/ Verbindungsweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Boizenburg/Elbe, .....  
 Der Bürgermeister .....

#### Nutzungsschablone

- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Grundflächenzahl          |
|  | Art der baulichen Nutzung |
|  | Geschossflächenzahl       |
|  | Bauweise                  |
|  | Zahl der Vollgeschosse    |

#### Übersichtsplan



#### Auslegungsexemplar

<b>Rechtskraft:</b> genehmigungsfähige Planfassung	
<b>Entwurf:</b> Vorentwurf	<b>Dezember 2013</b>
<b>Planungsstand</b>	<b>Datum:</b>

<b>Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“</b>	
Kartengrundlage: rechtskräftige Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“	Auftraggeber: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz, Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab: 1:500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt, Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung