

Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über den Bebauungsplan Nr. 32 für den Bereich "Bahnhofstraße / Weg der Jugend / ehem. Kulturhaus"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Fassung gemäß Satzungsbeschluss - Stand Juli 2009, ergänzt November 2009



TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Nutzungen**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das nach § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass folgende sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzungen dort auch als Ausnahme nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Beschränkung der Geschossigkeit**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass oberhalb des zulässigen 4. Vollgeschosses kein weiteres Geschoss als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss errichtet werden darf.
 - Beschränkung der Baubarkeit des südlichen Baufensters im Bauquartier 1**
Für den Bereich des durch Baugrenzen festgesetzten südlichen Baufensters im Bauquartier 1 wird für den Teil des Baufensters, der bis zu 60,0 m entfernt liegt von der Straßenverkehrsfläche „Weg der Jugend“, festgesetzt, dass dort eine Bebauung nur nach einer Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf.
 - Bauweise**
Für die Bauquartiere 1 und 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise nur bezüglich der maximalen Gebäudelänge nach abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 51,5 m nicht überschreiten. Mit Ausnahme der anstelle von 50,0 m für dieses Plangebiet abweichend auf 51,5 m Länge festgesetzten maximalen Gebäudelänge gelten in den Bauquartieren die übrigen Regeln der offenen Bauweise.
 - Nördliches Baufenster**
Für das nördliche Baufenster des Bauquartiers 1 wird festgesetzt, dass bei dem Bau eines Gebäudes mit allengerechten Wohnungen in baulicher Einheit mit einer Pflegeeinrichtung als Ausnahme von der Festsatzung Nr. 4 ein maximale Gebäudelänge von 55,0 m zulässig ist.
 - Südliches Baufenster**
Für das südliche Baufenster des Bauquartiers 1 wird festgesetzt, dass ein abknickendes Gebäude, d.h. ein Gebäude mit einem nicht über die gesamte Gebäudelänge geraden Dachfirst, mit einer maximalen Länge von 50,0 m, gemessen entlang des Dachfirstes, zulässig ist. In dem südlichen Baufenster des Baufeldes 1 ist es bei dem Bau von 2 Gebäuden zulässig, diese mit einem Zwischengebäude zu verbinden, das einer Service- oder Gemeinschaftseinrichtung dient, die im funktionalen Zusammenhang mit der Wohnanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes steht. Für das Zwischengebäude ist maximal 1 Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 5,0 m über dem Erdgeschossniveau zulässig.
 - Öffentliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Öffentliche Rechte auf der Privatstraße**
Für die festgesetzte private Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Erschließungsträger festgesetzt.
 - Öffentliche Rechte parallel des Weges der Jugend**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten der Bauquartiere 1 und 2 parallel der Straßenverkehrsfläche „Weg der Jugend“ ein 2,0 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Leitungsträger festgesetzt. Es ist zulässig, dass ein Leitungsrecht innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster der Planstraße A und der Bahnhofstraße bis um 6,0 m in Richtung Westen in seiner Lage verändert umzusetzen.
 - Anlegen von Stellplätzen**
 - Stellplätze an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bauquartieren 1 und 2 an der Straßenverkehrsfläche „Weg der Jugend“ nur in den dafür gekennzeichneten Flächen die Anlage von Stellplätzen zulässig ist. Die Stellplätze sind senkrecht zur Straßenverkehrsfläche „Weg der Jugend“ zu errichten. Daneben ist es zulässig, Stellplätze innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster zu bauen. Als Ausnahme ist im Bereich nördlich und südlich der Ringstraße „Planstraße A“ die Errichtung von Stellplätzen, die über eine gesonderte Zufahrt vom „Weg der Jugend“ aus erschlossen werden, zulässig, mit der Einschränkung, dass die entsprechenden Stellplatzflächen mindestens 5,0 m von der Straßenverkehrsfläche „Weg der Jugend“ entfernt errichtet werden.
 - Stellplätze an der Planstraße A**
Stellplätze, die von der Planstraße A aus erschlossen werden, sind senkrecht direkt an der Planstraße A anzulegen zu errichten. Ausnahme ist es zulässig, im Baufeld 1 von der Planstraße A in Richtung Süden eine Stellplatzanlage mit gesonderter Zufahrt zu errichten.
- ### II. Gestalterische Festsetzungen
- Festsetzung der Dachneigung**
Bei dem Bau von Gebäuden mit 3 oder 4 Vollgeschossen wird festgesetzt, dass bei diesen Gebäuden das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 30° haben muss. Bei den Gebäuden mit 1 oder 2 Vollgeschossen muss die Dachneigung mindestens 15° und höchstens 45° haben. Bei Erhalt des denkmalgeschützten Kulturhauses ist das Dach in der bisherigen Form und mit der bisherigen Dachneigung von 45° zu erhalten. Als Ausnahme ist auf der Nordseite des Gebäudes im Zusammenhang mit einem Anbau für Treppenhäuser und Fahrstuhl für diesen Anbau eine geringere Dachneigung zulässig.
 - Festsetzung der Dachform**
Die Hauptdächer der Gebäude sind als Satteldach zu errichten. Davon ausgenommen sind Zwischengebäude mit 1 Vollgeschoss.
- ### III. Grünordnerische Festsetzungen
- Baumerhaltung**
An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei einem Abgang einer dieser Bäume ist an diesem oder einem direkt angrenzenden Standort ein neuer standortgerechter Laubbäum zu pflanzen mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“.
 - Baumpflanzung**
Bei Baumpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9,0 qm Flächengröße von Verseelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen. An den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume gemäß der Artenliste mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen. Innerhalb der Bauquartiere 1 und 2 sind an Standorten, an denen keine Anpflanzgebiete der Lage nach festgesetzt sind, mindestens 5 regionaltypische Obstbäume gemäß der Gattungsliste der Lage nach festgesetzt sind, mindestens 5 regionaltypische Obstbäume gemäß der Gattungsliste mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm oder 3/4-Stamm, 10-12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen mit der Bezeichnung „L“ entlang von Straßenverkehrsflächen sind Bäume der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen.
 - Dachbegrünung auf 1-geschossigen Zwischengebäuden, Garagen und Carports**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von 1-geschossigen Zwischengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken sind und mit auf diesem Standort überlebensfähigen Pflanzenarten zu bepflanzen sind.
 - Anlegen von offenen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet**
Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB wird festgesetzt, dass offene Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung, z.B. breitflächige Pflasterung, anzulegen sind. Als Ausnahme ist es zulässig, bei Behindertenparkplätzen eine andere und möglichst lugenfreie Stellplatzbefestigung anzulegen.
- #### Artenliste
- Obstbäume der Gattungen:
 Malus (Apfel)
 Pyrus (Birne)
 Prunus (hier ausschließlich Kirsche, Zwetschge)
- #### Gattungsliste
- Obstbäume der Gattungen:
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Eichele)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Präambel der Stadt Boizenburg / Elbe über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 für den Bereich "Bahnhofstraße / Weg der Jugend / ehem. Kulturhaus"

Aufgrund des § 10 und des § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.12.2009 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 32 für den Bereich "Bahnhofstraße/Weg der Jugend/ehem. Kulturhaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Boizenburg / Elbe, den 07.11.2009
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 "Bahnhofstraße / Weg der Jugend / ehem. Kulturhaus" wurde von der Stadtvertretung Boizenburg / Elbe auf ihrer Sitzung am 17.04.2008 gefasst.
- Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde auf der Stadtvertretungssitzung am 17.04.2008 beschlossen, dieses gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Daher wurde kein Umweltbericht erstellt.
- Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 32 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist am 14.08.2008 durch Veröffentlichung im "Elbe Express" erfolgt.
- Die Stadtvertretung Boizenburg / Elbe hat auf ihrer Sitzung am 17.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 (Stand Aug. 2008) beschlossen und bestimmt, hiermit die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Stand Aug. 2008) in der Zeit vom 25.08.2008 bis 26.09.2008. 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 14.08.2008 im "Elbe Express" bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Schreiben der Stadt Boizenburg / Elbe vom 21.08.2008 frühzeitig am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Juli 2009) mit der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), einschließlich des Entwurfs der Begründung wurden von der Stadtvertretung am 10.09.2009 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Boizenburg / Elbe, den 09.10.2009
 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Juli 2009), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2009 bis zum 13.11.2009 während der allgemeinen Dienstzeit im Bauamt der Stadt Boizenburg / Elbe 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 30.09.2009 im "Elbe Express" bekannt gemacht worden.

Boizenburg / Elbe, den 07.05.2010
 Bürgermeister

9. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben der Stadt Boizenburg / Elbe vom 28.09.2009 beteiligt.

Boizenburg / Elbe, den 07.05.2010
 Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wurde am 11.11.2010 öffentlich dargestellt bescheinigt

Neu Kalib, den 11.11.2010
 Jansen GUVI

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 10.09.2009 und 17.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boizenburg / Elbe, den 07.05.2010
 Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 32 (Stand Juli 2009), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2009 von der Stadtvertretung Boizenburg / Elbe als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 17.12.2009 gebilligt.

Boizenburg / Elbe, den 07.05.2010
 Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Boizenburg / Elbe, den 07.11.2010
 Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2010 im "Elbe Express" erteillich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 der KV M-V (Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.2007 (GVOBl. S. 409 (413)) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 11.11.2010 in Kraft getreten.

Boizenburg / Elbe, den 11.11.2010
 Bürgermeister

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl hier 0,4 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 der LBauO M-V vom 18.04.06 anzuwenden.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

private Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

Anpflanzgebot für Bäume (Eiche, Linde) (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser (§ 9 (7) BauGB)

vorhandenes Gebäude (April 2008)

zukünftig entfallendes Gebäude

Höhenangabe im Bestandsplan in DHHN 92

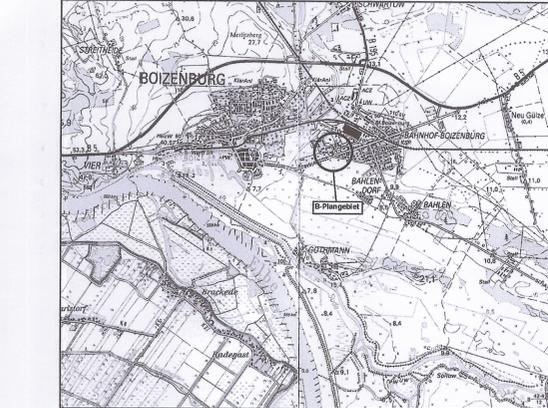
Böschung

Flurstücksnummer der Flur 36 der Gemarkung Boizenburg

Nummerierung der Bauquartiere

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 59)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.2007 (GVOBl. S. 409 (413))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I/2006 S. 2833)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Mecklenburg-Vorpommern - Mecklenburg-Vorpommernsches Naturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560



Stadt Boizenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 32

Für den Bereich Bahnhofstraße / Weg der Jugend / ehem. Kulturhaus

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 17.12.2009
 Rechtswirksam seit dem 11.11.2010

Maßstab: 1:500
 Stand: Juli 2009, ergänzt Nov. 2009
 Bearb.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
 Dipl.-Geodät. S. Stitz (geb. Skradde)
 Projektion: B 444 / 05072009

Stadt Boizenburg / Elbe • Markt 9 • 19258 Boizenburg / Elbe

Bearbeitung durch:
 Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
 Am Born 6 B • 22765 Hamburg • Tel.: 040 / 391769 • Fax: 040 / 391770
 Präsidentenstraße 21 • 18116 Neuenpinnow • Tel.: 03991 / 458180 • Fax: 03991 / 458188
 E-Mail: plankontor-hamburg@online.de • plankontor-neuenpinnow@online.de