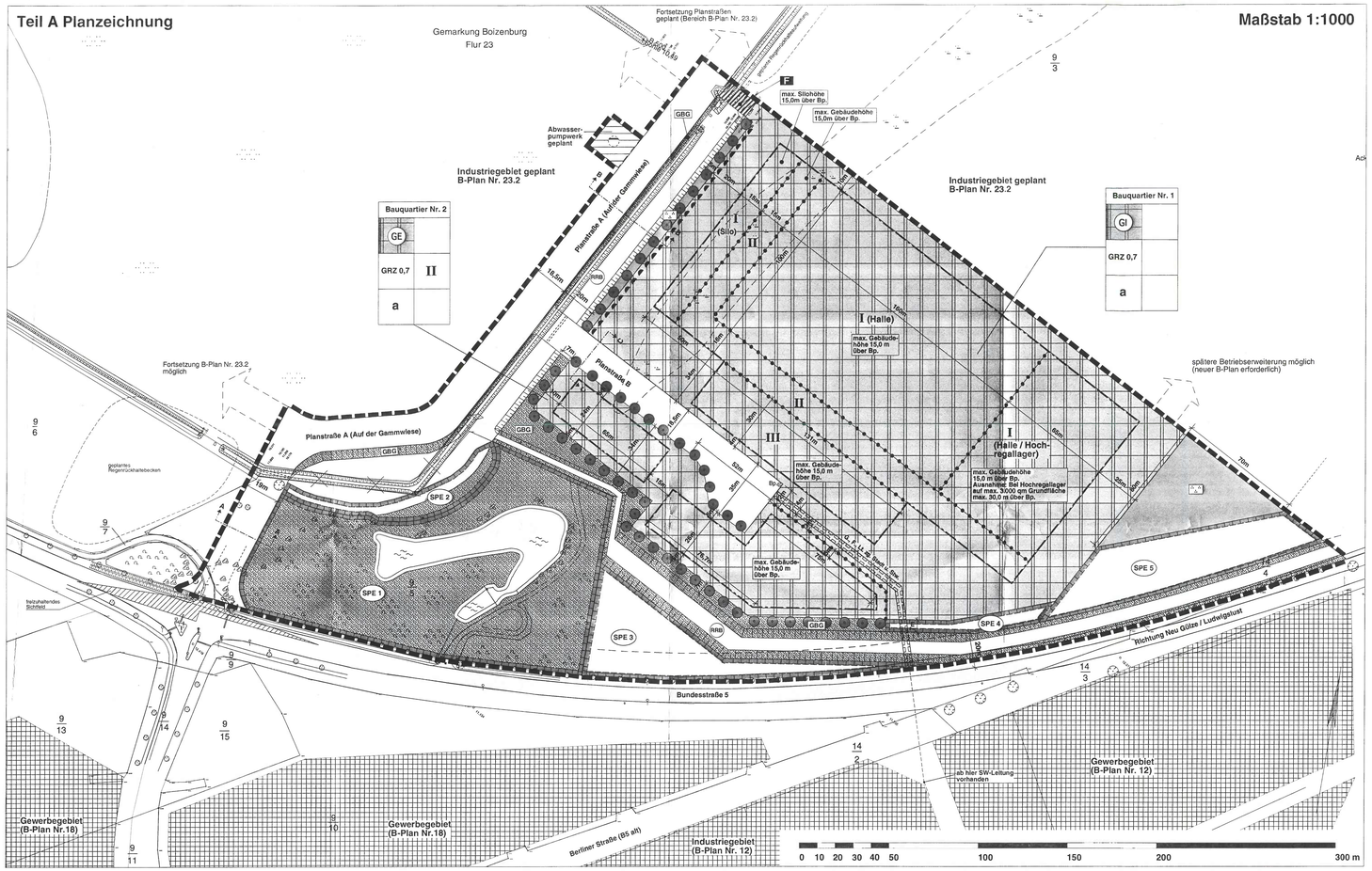
Satzung der Stadt Boizenburg / Elbe über den Bebauungsplan Nr. 23.1 "Industriegebiet Gammwiese-Süd" mit örtlicher Bauvorschrift

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 vom 21.10.2004

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Nutzungsbeschränkung aus Gründen des Immissionsschutzes
Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 zum Erlaßes des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalens über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 02.Juli 1998 in den Abstandsklassen I (1500m), II (1000m) und III (700m) gelührt werden, sowie vergleichbare Betriebe und Anlagen, sind in dem industriegebiet nicht zulässig.

1.2 Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter funktionaler Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden.

1.3 Gebäudehöhe
1.3.1 Gebäudehöhe Im GI-Gebiet
Die Gebäude in dem festgesetztem Industriegebiet (Bauquartier 1) dürfen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit der Zulässigkeit von maximal 1 (als Halle, als Silo), 2 bzw. 3 Vollgeschossen eine Gesamthöhe (Dachoberkante) von 15,0 m über den in der Planstraße B festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Für den im südöstlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche im GI-Gebiet wird festgesetzt, dass die dort zulässige maximale Gebäudehöhe von 15,0 m in dem Fall des Baues eines Hochregallagers so weit überschritten werden darf, dass auf einer Gesamtfläche von maximal 3.000 qm die Gebäudehöhe des Hochregallagers eine Gesamthöhe von 30,0 m über dem in der Planstraße B befindlichen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten darf.

1.3.2 Gebäudehöhe Im GE-Gebiet
In dem festgesetztem Gewerbegebiet südwestlich der Planstraße B (Bauquartier 2) darf bei dem Bau von Gebäuden oder Anlagen eine Gesamthöhe (Dachoberkante) von maximal 15,0 m über dem in der Planstraße B festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschritten werden.

1.4 Bezugshöhe
Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den Bezugspunkt in der Planstraße B (12,73 ü. HN).

1.5 Grundflächenüberschreitung
Es wird festgesetzt, dass die im GI-Gebiet festgesetzte maximale GRZ von 0,7 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen so weit überschritten werden darf, dass dies GI-Gebiet zu 100 v. H. versiegelt wird. In dem GE-Gebiet darf die dort festgesetzte GRZ von 0,7 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen so weit überschritten werden, dass das GE-Gebiet zu 90 v.H. versiegelt wird.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
2.1 Abweichende Bauweise
Es wird eine vom § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB), **Anpflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), **Erhaltungsgebote** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
3.1 Baumpflanzungen In der Planstraße A
In der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind beidseitig der Straße Straßenbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 - 20 cm StU" zu pflanzen. Es sind in der Planstraße A mindestens 45 Bäume anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander in der Reihe muss mindestens 10m betragen.

3.2 Baumpflanzungen In der privaten Grünfläche entlang des Grabens parallel zur Planstraße A
An den innerhalb der privaten Grünfläche zwischen dem aufzuweitenden Graben (Fläche für Regenrückhaltung) im Westen und dem Industriegebiet (Bauquartier 1) im Osten in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18-20 cm StU" anzupflanzen.

3.3 Baumpflanzungen in der Planstraße B
An den innerhalb der in der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B an der südlichen Straßenseite in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind Straßenbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18-20 cm StU" zu pflanzen.
Zusätzlich sind an der nördlichen Straßenseite der Planstraße B in der Straßenverkehrsfläche mindestens 3 Straßenbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18-20 cm StU" zu pflanzen. Der Abstand dieser Bäume untereinander in der Reihe an der nördlichen Straßenseite muss mindestens 15 m betragen.
Zur Anordnung der Straßenbäume im Straßenraum bzw. der Laubbäume am Graben siehe Darstellungen der Straßenquerschnitte in der Planzeichnung.
Die Straßenbäume sind in durchgehenden Pflanzstreifen oder in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 12 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

3.4 Baumpflanzungen Im GE-Gebiet (Bauquartier 2)
Im Gewerbegebiet (Bauquartier 2) ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche im GE-Gebiet mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 3 in der Pflanzqualität "Hochstamm, 12-14 cm StU" anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 12 qm aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

3.5 Baumpflanzungen In den Grünflächen angrenzend an das GE-Gebiet (Bauquartier 2)
In den an das Gewerbegebiet (Bauquartier 2) angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen mittelkronige Laubbäume der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 12 - 14 cm StU" anzupflanzen.

3.6 Maßnahmen in der Fläche SPE 1
In der Fläche SPE 1 sind die hier vorhandenen Biotope (naturnahes Kleingewässer / Regenwasserrückhaltebecken, verlandetes Kleingewässer, ruderale Pionierflur, mesophiles Laubgebüsch und Wiesenbrache) einschließlich Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) zu sichern, zu schützen und zu erhalten. Die Wiesenbrache ist maximal einmal jährlich in der Zeit zwischen Juli und Februar zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
Erforderliche Maßnahmen zur Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens sind zulässig.

3.7 Maßnahmen in der Fläche SPE 2
In der Fläche SPE 2 ist das Ufer zu dem aufzuweitenden Graben mit flacher Uferneigung im Gefälle 1 zu 4 bis 1 zu 8 anzulegen. Eine Uferbefestigung mit technischem Material (Beton, Eisen etc.) ist nicht zulässig. Das Ufer ist mit insgesamt 30 Weidensträuchern gemäß Grünordnungsplan zu bepflanzen. Die von Bepflanzung freibleibenden Bereiche sind als Wiesenfläche anzulegen.

3.8 Maßnahmen in der Fläche SPE 3
In der Fläche SPE 3 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.
An dem nördlichen Rand der Fläche ist ein 6 m breiter Saumstreifen von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der Mähzeitpunkt muss in der Zeit zwischen Juli und Februar liegen. Die Befahrung des Saumstreifens zur Grabenunterhaltung ist zulässig.
In der Pflanzfläche (entspricht Maßnahmenfläche abzüglich Saumstreifen) sind die Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen: In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 1,4 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Heister, mit Ballen, Höhe 200-250 cm" und Sträucher der Artenliste 5 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm" zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist. Innerhalb der Fläche sind Aufschüttungen mit natürlichem Bodenmaterial bis maximal 2m Geländeauffhöhung, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau bei Planungsbeginn, zulässig.
Innerhalb der Fläche sind im Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 5 Aufschüttungen mit natürlichem Bodenmaterial bis maximal 2 m Geländeauffhöhung, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau bei Planungsbeginn, zulässig.

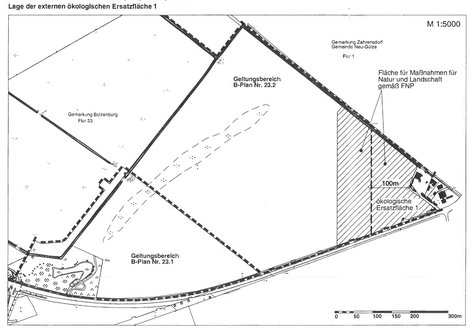
3.9 Maßnahmen in der Fläche SPE 4
In der Fläche SPE 4 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Dieser ist innerhalb der streifenförmigen Fläche SPE 4 in zwei parallelen Reihen anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m. Der Abstand der Gehölze innerhalb der Reihe beträgt 1 m. Es sind Bäume der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Heister, mit Ballen, Höhe 200-250 cm" und Sträucher der Artenliste 5 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm" zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist.
An dem südlichen Rand der Fläche ist ein mindestens 3 m breiter Saumstreifen von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der Mähzeitpunkt muss in der Zeit zwischen Juli und Februar liegen. Die Befahrung des Saumstreifens zur Grabenunterhaltung ist zulässig.

3.10 Maßnahmen in der Fläche SPE 5
In der Fläche SPE 5 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.
An dem südlichen Rand der Fläche ist ein 6 m breiter Saumstreifen von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der Mähzeitpunkt muss in der Zeit zwischen Juli und Februar liegen. Die Befahrung des Saumstreifens zur Grabenunterhaltung ist zulässig.
In der Pflanzfläche (entspricht Maßnahmenfläche abzüglich Saumstreifen) sind die Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen: In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 1,4 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 4 in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 200-250 cm" und Sträucher der Artenliste 5 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm" zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist. Innerhalb der Fläche sind Aufschüttungen mit natürlichem Bodenmaterial bis maximal 2 m Geländeauffhöhung, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau bei Planungsbeginn, zulässig.

3.11 Anlegen von Stellplätzen in den GE- und GI-Gebieten
Bei der Anlage von notwendigen Stellplätzen für PKW in den GE- und GI-Gebieten sind die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit mind. 2 cm breiten Fugen) herzustellen. Dies gilt nicht für die als behindertengerechte Stellplätze anzulegenden Flächen.

Hinweis
Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920, hier insbesondere "Schutz des Wurzelraumes bei Auftrag"), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.

Externe ökologische Ersatzfläche 1
Auf dem Flurstück 9/3 der Flur 23 der Gemarkung Boizenburg, belegen an der Grenze zur Gemeinde Neu Gülze, werden ökologische Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.2 „Gammwiese - West und Nord" der Stadt Boizenburg/Elbe. Der östliche Teil dieser im FNP dargestellten ökologischen Kompensationsfläche wird als ökologische Ersatzfläche 1 für den B-Plan Nr. 23.1 entwickelt. Die Planung für diese Fläche als ökologische Ersatzfläche entspricht dem Flächennutzungsplan sowie dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23.2.
In der Fläche wird gemäß Grünordnungsplan ein flächiger Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern mit alsteitgen Saumstreifen entwickelt. Innerhalb der Fläche werden gemäß Grünordnungsplan auf Teilflächen Aufschüttungen mit natürlichem Bodenmaterial bis maximal 2 m Geländeauffhöhung, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau bei Planungsbeginn, vorgenommen.
Lage der externen ökologischen Ersatzfläche 1



Externe ökologische Ersatzfläche 2
Im Bereich nördlich Meltstorf (Lage siehe Übersichtsplan) werden auf stadteigener Fläche gemäß Grünordnungsplan mehrreihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit Saumstreifen angelegt.
Lage der externen ökologischen Ersatzfläche 2 (Maßstab 1:50.000)

Artenliste 1 Straßenbäume
Pflanzqualität "Hochstamm, 3xv., 18-20 cm StU"

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 großkronige Laubbäume
Pflanzqualität "Hochstamm, 3xv., 18-20 cm StU"

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 mittelkronige Laubbäume
Pflanzqualität "Hochstamm, 2xv., 12-14 cm StU"

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Artenliste 4 Bäume für flächige Gehölzpflanzungen
(SPE 3, 4 und 5 sowie externe Kompensationsfläche)
Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, H 200 - 250
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 5 Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen
(SPE 3, 4 und 5 sowie externe Kompensationsfläche)
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus sanguinea (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauO)

1. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8 qm nicht überschreiten. Sie sind nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittkante zwischen Dachhaut und Außenwand, zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Oberkante der Werbeanlage den höchsten Punkt des Daches nicht überragt.
Darüber hinaus ist eine Großwerbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage der im Industriegebiet Gammwiesen ansässigen Unternehmen mit einer maximalen Höhe von 12 m zulässig.

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,7 — Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 1 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- F — Zufahrt und Abfahrt nur für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4, II BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- geplantes Abwasserpumpwerk (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- GBG — Grabenbegleitgrün
- SPE 1, 2 — öffentliche Grünfläche mit ökologischen Maßnahmen gem. Teil B Nr. 3.6 und 3.7
- private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, bzw. aufgeweitete Gräben mit Regenrückhaltefunktion (§ 9 (1) 16 BauGB)

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

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- SPE 2 — Kennzeichnung der Flächen für Maßnahmen (vgl. Teil B - Text)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Boizenburg und die Stadtwerke Boizenburg (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Bp — Bezugspunkt für maximale Gebäudehöhen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Anbaufreihaltezone 20 m parallel zur Bundesstraße 5

Darstellung ohne Normcharakter

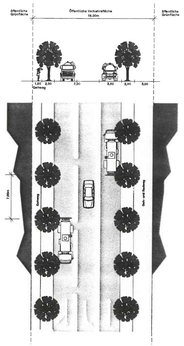
- Vorhandene Bebauung
- Baugebiet aus benachbarten Bebauungsplänen (B-Plan 4, 12 und 18)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 14/2 — Flurstücksnummern
- Fortfallende Grabenstruktur (Aufweitung zum RRB)
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Rohrdurchlaß für Gräben mit Regenrückhaltefunktion

Schema zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Bauquartier Nr. 1		Bauquartier mit Nummerierung	
GI		Art der Nutzung	
GRZ 0,7	II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
a		Bauweise	

Straßenquerschnitte

Schnitt A-A Planstraße A M 1:300
(vor Knoten an der B 5)


Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche 16,0m
Öffentliche Grünfläche
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Grünstreifen
Grünstreifen
Bordstein
Bordstein
Grünstreifen
Grünstreifen
Bordstein
Bordstein
Grünstreifen
Grünstreifen
Bordstein
Bordstein