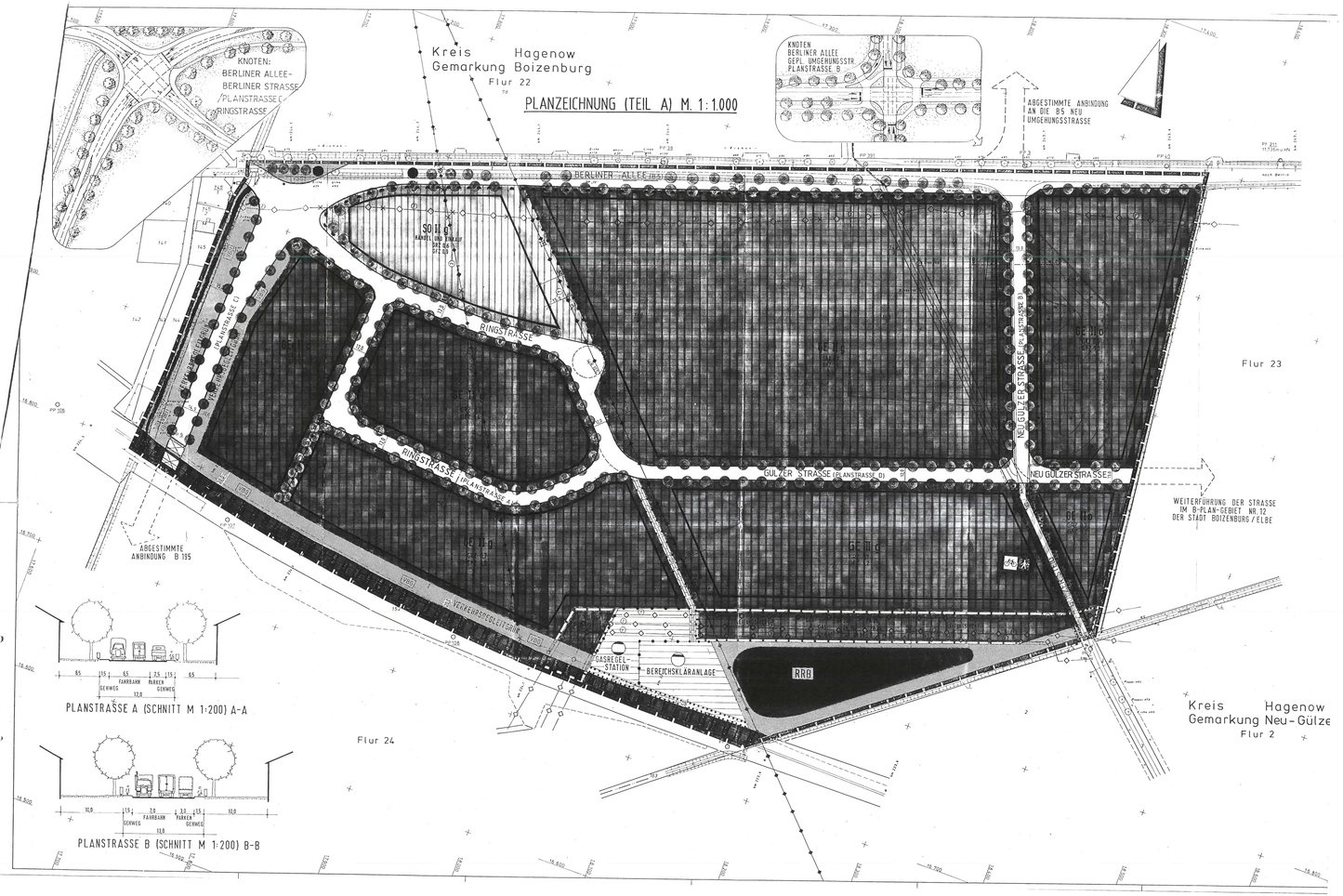

LEGENDE
ZUR PLANZEICHNUNG (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

I. Festsetzungen (Ausschnitt normativer Inhalt)

- SO — Sonstiges Sondergebiet Handel und Einkauf — (§ 11 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet — (§ 8 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
- GE — Eingeschränktes Gewerbegebiet — (§ 8 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen — (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)
- Zweckbestimmung: Garagen — Bereich für Garagen
- GRZ — Grundflächenzahl — (§§ 16, 17, 19 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
- GFZ — Geschoßflächenzahl — (§§ 16,17,20 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — (§§ 16, 18, 20 (1) BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise — (§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
- o — Offene Bauweise — (§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze — (§ 23 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — (§§ 1 (4) – 16 (5) BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußgänger / Radfahrer — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten — (§ 9 (1) 4 + 11 BauGB)
- Haltestellen — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Brücke, Tunnel — (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — (§ 9 (1) 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- LE — Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers bzw. Betreibers der Gasleitungen — (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Öffentliche Wasserflächen — (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen — (§ 9 (1) 15 BauGB)
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- VBG — Verkehrsbegleitgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern — (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Erhaltungsgebot für Bäume — (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume — (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — (§ 9 (1) 7 BauGB)

II. Hinweise - ohne Normcharakter

a) Beim Planungsraum (Bebauungsplangebiet) handelt es sich um eine wasserempfindliche Niederrinne der Saale Kalmitz. Obwohl meist oberflächlich Sandansteine, die von Lockergesteinen unterlagert sind, kann es durch die Oberflächen zu einer Ablage von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechselagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und fluchtlinienähnlichen Bildungen im Gebiet befindet.
Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

b) Im gesamten Plangebiet ist damit zu rechnen, daß – aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse – der mittlere Grundwasserspiegel nur ca. 1,20 m unterhalb der vorhandenen mittleren Geländeniveau liegt. Daher wird empfohlen, auf die Ausführung von Kellergeschossen zu verzichten, oder über baulich Vorkehrungen sicherzustellen, daß die unterhalb der Anstandsstufe Grundwasserspiegel gelegenen Bauteile gegen das Eindringen von Grundwasser geschützt werden.

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

III. Nachrichtliche Mitteilungen

- Bodenpunktsfestpunkt oberirdisch vorhanden
- Grenzsteinpunkt unterirdisch vorhanden
- Vermarkungsmarke unterirdisch vorhanden (unterirdisch unterwegs)
- Höhenpunktsfestpunkt oberirdisch vorhanden (unterirdisch unterwegs)

IV. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Bäume
- 5,2 — Maßangaben in Meter
- Vorhandene Überdachung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- Mögliche Weiterentwicklungsachsen der Straßenzüge

TEIL B
Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe können zugelassen werden, wenn sie in einem unlösbaren Zusammenhang mit einem dort befindlichen Betrieb des produzierenden Gewerbes oder Handwerks stehen. Die dem Einzelhandel zuzuordnende Nutzfläche darf dabei 25 % der betrieblichen Gesamtnutzfläche, bis maximal 1.200 qm Verkaufsgeschäftsfläche – nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Kfz-Einzelhandelsbetriebe (Autohäuser) bis maximal 1.200 qm Verkaufsgeschäftsfläche zugelassen werden.

2. Für die festgesetzten öffentlichen Grünflächenzonen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün – VBG – wird festgesetzt, daß auf diesen Flächen eine Bepflanzung mit folgenden Pflanzenarten durchzuführen ist:

a. Spitz Ahorn	Acer platanoides	2 %
b. Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
c. Weiß Birke	Betula pendula	5 %
d. Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
e. Hasel	Corylus avellana	15 %
f. Esche	Fraxinus excelsior	15 %
g. Hopfen	Humulus lupus	5 %
h. Zitter Pappel	Populus tremula	10 %
i. Traubenkirsche	Prunus avium	2 %
j. Schlehe	Prunus spinosa	10 %
k. Stiel Eiche	Quercus robur	15 %
l. Hundsrose	Rosa canina	5 %
m. Brombeere	Rubus fruticosus agg.	5 %
n. Holunder	Sambucus nigra	5 %
o. Berg Ulme	Ulmus glabra	5 %

Je 100 qm Pflanzfläche sind eine mindestens 60 Pflanzen zu setzen.
Bei Abgang von Pflanzen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen mit der gleichen Pflanzenart vorzunehmen.
Die Bepflanzungen sind so anzulegen, daß Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr und verkehrssicherliche Sichtbeziehungen nicht erfolgen können.

3. Wo wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur den Notwendigkeiten entsprechende, einheimische Laubgehölze der heimischen Pflanzenarten gem. § 2 der textlichen Festsetzungen (Teil B) verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Bäume, Hecken und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind grenzbeimgebedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV im Genehmigungsverfahren grundsätzlich vorzulegen. Anlagen, die nach der 4. BImSchV im vereinfachten Verfahren genehmigungspflichtig sind und Gefahrstoffe im Sinne TA, können nach Einzelprüfung ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen für nichtstörende Gewerbebetriebe (GE) und Nutzungen, die einen Schallpegel tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) überschreiten nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Die Gebäude sind durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu sichern, daß eine Überschreitung der vg. Schallpegel an den Gebäuderäumen nicht eintritt.

6. Außerhalb von Gebäuden und nur Nutzungen (Arbeitsplätze) innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen für nichtstörende Gewerbebetriebe (GE) zulässig, welche die genannten dB Werte in § 5 der textlichen Festsetzungen (Teil B) nicht überschreiten oder über durch technische Vorkehrungen soweit gemindert sind, daß eine Überschreitung der nach § 5 festgesetzten Schallpegel an den Gebäuderäumen nicht eintritt.

7. Für wird für die Sonder- und Gewerbegebiete festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Pkw- Stellplätze, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken anzuordnen und anzulegen werden müssen, mit einem mindestens 25%igem wasserdurchlässigen Fugenanteil (25 % der Oberfläche) herzustellen sind.

8. Für die Sondergebiete wird festgesetzt, daß für – nach § 19 Abs. 4 Zifer 1 BauNVO – anrechnenden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, gemäß ein nicht überdachter Landbaum je 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

9. Für jeweils den gesamten Baugebiete wird festgesetzt, daß Haus- und Vorratsbehälter bezüglich ihrer Emissionsgrenzen (Bauteile, Decken, Dächer, Fenster, Außenwände etc.) so auszubauen sind, daß sie den Anforderungen des Lärmpegel Bereiches IV mit einem maßgebenden Außenlärmpegel L – 66 – 70 dB (A) gemäß DIN 4109 entsprechen.

10. Für die Sondergebiete wird festgesetzt, daß innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen maximal eine Verkaufsfläche von 2.500 qm für eine SB Marktnutzung zulässig ist. Weitere Fachmärkte sind nur zulässig, wenn es sich um nichtzentrenschädliche Randsortimente handelt.

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 In den Sonder- und Gewerbegebieten wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß maximal eine Geschoßhöhe von 5,00 m aufzuweisen darf. Ausnahmsweise sind in Teilbereichen, die maximal 10 % der Grundstücksfläche umfassen dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen des Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind, für Gebäude in der Ausnahme nur zu gewähren, wenn die öffentlichen Wegeflächen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. In keinem Fall darf die Gebäude oder Anlagenteil die Höhe von 20,00 m über HN überschreiten.

§ 1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.

§ 3 Für die ausgewiesenen Gewerbeeinheiten für nichtstörende Gewerbebetriebe (GE e) und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel und Einkauf wird eine Dachneigung von mindestens 18° festgesetzt.
Begrünte Dächer können zumeistenweise eine geringere Dachneigung als 18° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Schleusenanlagen und Garagen oder Carports.

SATZUNG DER STADT BOIZENBURG/ELBE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.1991 und mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 (Für den Bereich "südliche Berliner Straße / Eisenbahn") bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) o.claus.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1990. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lüneburger Landeszeitung erfolgt.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 No. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Anzeigeschreiben vom 20.10.1990, 18.06.1991 und 15.11.1991 beteiligt worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § BauGB ist am 17.06.1991 durchgeführt worden; hierzu erfolgte die öffentliche Bekanntmachung am 17.06.1991 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 11.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.1991 bis zum 09.08.1991 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 gebracht gemacht werden können, am 21.06.1991 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung öffentlich bekanntgemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.1991 geprüft, den über arbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur zweiten Auslegung bestimmt. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 18.11.1991 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

9. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.12.1991 bis zum 21.01.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Diese zweite öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gebracht gemacht werden können, am 27.11.1991 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

10. Der katasteramtliche Bestand am [illegible] geometrischen [illegible] der neuen städtebaulichen Planung bescheinigt.
Hagenow, 27.11.1991
Katasteramt des Landkreises Hagenow — Leiter des Katasteramtes

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der zweiten Auslegung, vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die vorgebrachten der Träger öffentlicher Belange am 09.01.1992 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.01.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.01.1992 gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Satzung ist mit Verfügung vom [illegible] und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung des beiliegenden Verwaltungsgerichtsentscheides des Landes Mecklenburg Vor., erteilt vom 23.08.1992 Az.: II – 630 a 512.11.1 – 07.01.13.00 – unter Mitwirkung, Auflagen und Anmerkungen erteilt.

Boizenburg/Elbe, den 19.11.1991 — Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.1991 [illegible] und beachtet.
Die wurde mit Verfügung der Landesverwaltungsgerichtsbehörde vom 30.06.94 Az.: II-630.512.11-07.01.13.00 (Mecklenburg) – AZ. 04-B/94 – genehmigt.

Boizenburg/Elbe, den 05.07.94 — Bürgermeister

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

Boizenburg/Elbe, den 05.07.94 — Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung oder das Inkrafttreten sowie die Stelle, bei der die Pläne auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt [illegible] am 08.07.1994 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 BauGB und § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.07.1994 in Kraft getreten.

Boizenburg/Elbe, den 05.07.94 — Bürgermeister

STADT BOIZENBURG/ELBE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DEN BEREICH

"SÜDLICHE BERLINER STRASSE / EISENBAHN"

TEIL A + TEIL B

LANDKREIS HAGENOW
STADT BOIZENBURG/ELBE
GEMARKUNG BOIZENBURG — FLUR 24

Maßstab 1 : 1.000 — Planstand: 19. Oktober 1993

Planverfasser im Auftrag der Stadt Boizenburg/E. ist die Planungsbüro:
AGK Boizenburg Lauenburg — Architektengemeinschaft für Architektur und Stadtbau —
Bahn 1 Lauenburg – (Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Kaiser) – Telefon 04153/5183, Fax 04153/5187 –
Dipl.-Ing. Architekten Manfred Graff — Stadtplaner AK N. Lüneburg – 0906-81 – a –