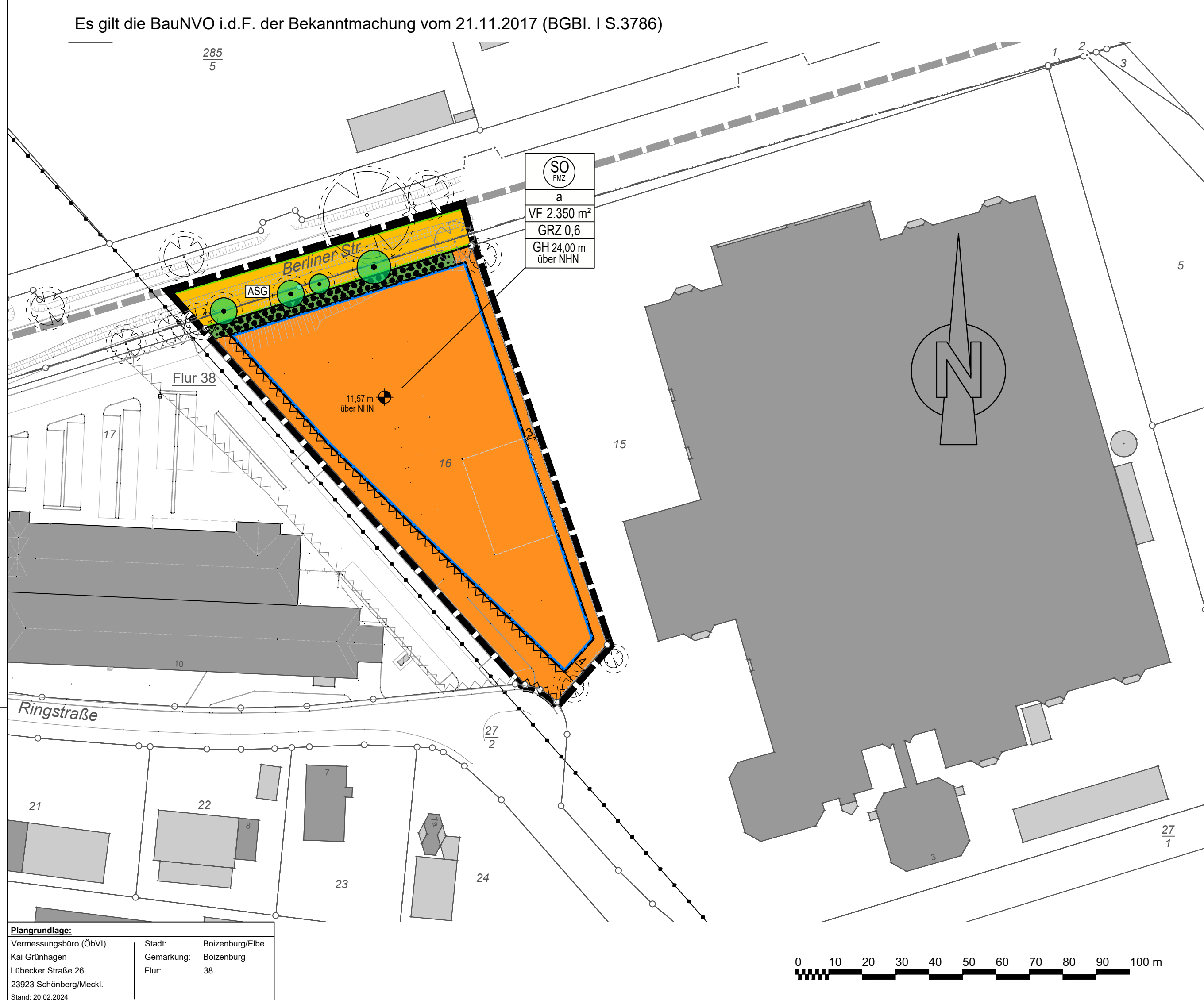
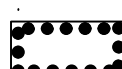
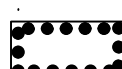
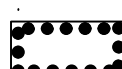
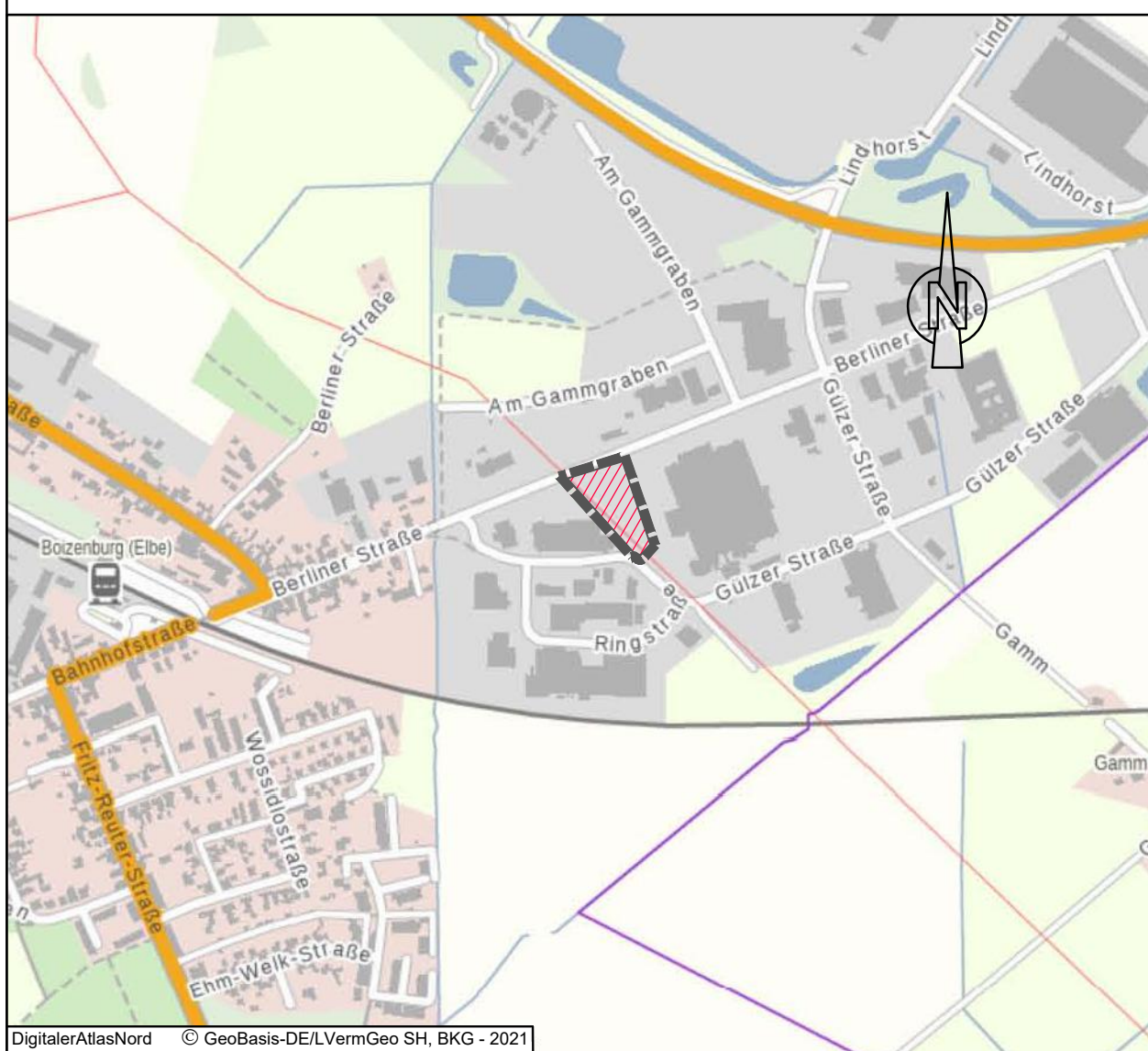


Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südlich Berliner Straße"

Teil A - Planzeichnung		M.1:1000	Teil B - Text		Satzung																																																												
Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)  Planzeichenerklärung <table><tr><th>Planzeichen</th><th>Erläuterungen</th><th>Rechtsgrundlagen</th></tr><tr><td>Festsetzungen</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Art der baulichen Nutzung</td><td></td><td>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Sonstige Sondergebiete hier: Fachmarktzentrum (FMZ)</td><td>§ 11 BauNVO</td></tr><tr><td>Maß der baulichen Nutzung</td><td></td><td>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td></td></tr><tr><td>GH 24,00 m</td><td>Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) △ rd. 12,00 m über Gelände</td><td></td></tr><tr><td>VF</td><td>Maximal zulässige Verkaufsfläche</td><td></td></tr><tr><td>Bauweise, Baugrenzen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</td></tr><tr><td></td><td>Baugrenze</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Abweichend</td><td></td></tr><tr><td>Verkehrsflächen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Straßenverkehrsflächen</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Straßenbegrenzungslinie</td><td></td></tr><tr><td>Grünflächen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Private Grünfläche</td><td></td></tr><tr><td>Zweckbestimmung:</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Abstandsgrün</td><td></td></tr><tr><td>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</td></tr></table>			Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Festsetzungen			Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB		Sonstige Sondergebiete hier: Fachmarktzentrum (FMZ)	§ 11 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)		GH 24,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) △ rd. 12,00 m über Gelände		VF	Maximal zulässige Verkaufsfläche		Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO		Baugrenze			Abweichend		Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Straßenverkehrsflächen			Straßenbegrenzungslinie		Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Private Grünfläche		Zweckbestimmung:				Abstandsgrün		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ): 1.1.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind Fachmarktzentren mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 2.350 m²/6.918 m² für den vorwiegend aperiodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den periodischen Bedarf zulässig. 1.1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: - Textildiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²/6.918 m², - Fachmarkt mit dem Sortiment „Bekleidung“ mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²/6.918 m², - Fachmarkt mit dem Sortiment „Schuh- und Lederwaren“ mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²/6.918 m², - Kleinpreiskaufhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²/6.918 m², - temporäre Verkaufsflächen auf der Stellplatzanlage mit einer max. Größe von max. 100 m²/6.918 m², - kleinflächige Shops mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²/6.918 m², - Gastronomie, - Dienstleister, - Sozial- und Büroräume, - Räume für freie Berufe, - Lagerräume, - überdachte und nicht überdachte Stellplätze. 1.1.3 Oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) sind nur nachfolgende Nutzungen zulässig: - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Geschäfts-, Büro- und Sozialräume, - Räume für freie Berufe, - Lagerräume. 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO) 2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN). 2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Nachfolgende Ausnahmen sind zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen, Werbeanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO) In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. 4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) darf durch Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBauO M-V bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) 5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind aus offen fugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. 5.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet nur fledermausfreundliche und bedarfsgesteuerte Beleuchtungen mit max. 5 Lux mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 1.800 bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden. 5.3 Im Sonstigen Sondergebiet 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind die Dächer der Gebäude zu mind. 50% dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien. 6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB) Mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien. 7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB) 7.1 Je nicht überdachten angefangenen 15 Stellplätzen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) ein standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle neu anzupflanzenden Bäume sind mit Baumgruben aus geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche / Baumscheibe von mind. 10 m² Fläche zu versehen.	7.2 Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorhandenen Bäumen nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig. Für Oberflächenbefestigungen sind im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorhandenen Bäumen nur wassergebundene Materialien zulässig. 7.3 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und mit im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. 8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB) Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde mit einem Umfang von ein (1) St. Ersatzbaumpflanzung und einer Zahlung von 800,- EUR ermittelt. Die Ersatzbaumpflanzung erfolgt auf dem städtischen Flurstück 32/4 der Flur 38 im Bereich des Regenrückhaltebeckens des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Zahlung erfolgt in den Alleefont des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) 1. Werbeanlagen 1.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht. 1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig. 1.3 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig. Hinweise: 1. Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Boizenburg/Elbe, Kirchplatz 1, 19258 Boizenburg/Elbe eingesehen werden.	Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südlich Berliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Plangebiet liegt: Südlich der Berliner Straße, nördlich der Gülzer Straße und östlich Flst. 15 der Flur 38, Gemarkung Boizenburg.
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen																																																															
Festsetzungen																																																																	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB																																																															
	Sonstige Sondergebiete hier: Fachmarktzentrum (FMZ)	§ 11 BauNVO																																																															
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO																																																															
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)																																																																
GH 24,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) △ rd. 12,00 m über Gelände																																																																
VF	Maximal zulässige Verkaufsfläche																																																																
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO																																																															
	Baugrenze																																																																
	Abweichend																																																																
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB																																																															
	Straßenverkehrsflächen																																																																
	Straßenbegrenzungslinie																																																																
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB																																																															
	Private Grünfläche																																																																
Zweckbestimmung:																																																																	
	Abstandsgrün																																																																
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB																																																															
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB																																																															
Übersichtskarte  Satzung der Stadt Boizenburg/Elbe über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Südlich Berliner Straße" Landkreis Ludwigslust-Parchim Auslegungsexemplar Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 26.05.2025 bis 26.06.2025 Verfahrensstand nach BauGB §3(2) §4(2) §10    GSP GÖSCH & PRIETWIE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI) 23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de Stand: 18.03.2025 / SR P-Nr.: 21 / 1338																																																																	