

Bebauungsplan DVII „Uckerpromenade“- Vorentwurf B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

GELTUNGSBEREICH Das Plangebiet hat eine Größe von 20.771 m².

Begrenzung des Geltungsbereiches: Südwestlich: Verkehrsfläche Uckerpromenade

Nördlich: Teile der Stadtmauer bzw. den Uckerwiek

Westlich: Flurstück 495, Flur 45 (Uckerpromenade 19)

Südöstlich :Seepark



Ziel der Bauleitplanung/Grundlagen

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten Entwicklung des Gebietes durch eine Wohnnutzung mit einer nach Art und Maß der Bebauung angemessene Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des historischen Umfeldes und der herausragender Lage am Unteruckersee.

Es gelten neben dem **Flächennutzungsplan, der Stellplatz- und Baumschutzsatzung** folgende städtebaurechtliche Grundlagen:

Sanierungssatzung, da das Ufer für das Sanierungsgebiet wesentlich ist

Gestaltungssatzung, mit teilweise abweichenden Gestaltungsvorgaben für das Teilgebiet C „Uckerpromenade“, die auch weiterhin gelten.

Rahmenplan mit dem Ziel der Einzelhausbebauung und hohem Grünanteil, wobei der Erhalt des „Kurgarten“ noch Zielstellung war

Konzeption „Der Park am See“

Daraus ergeben sich als wesentliche **städtebauliche Planungsansätze** :

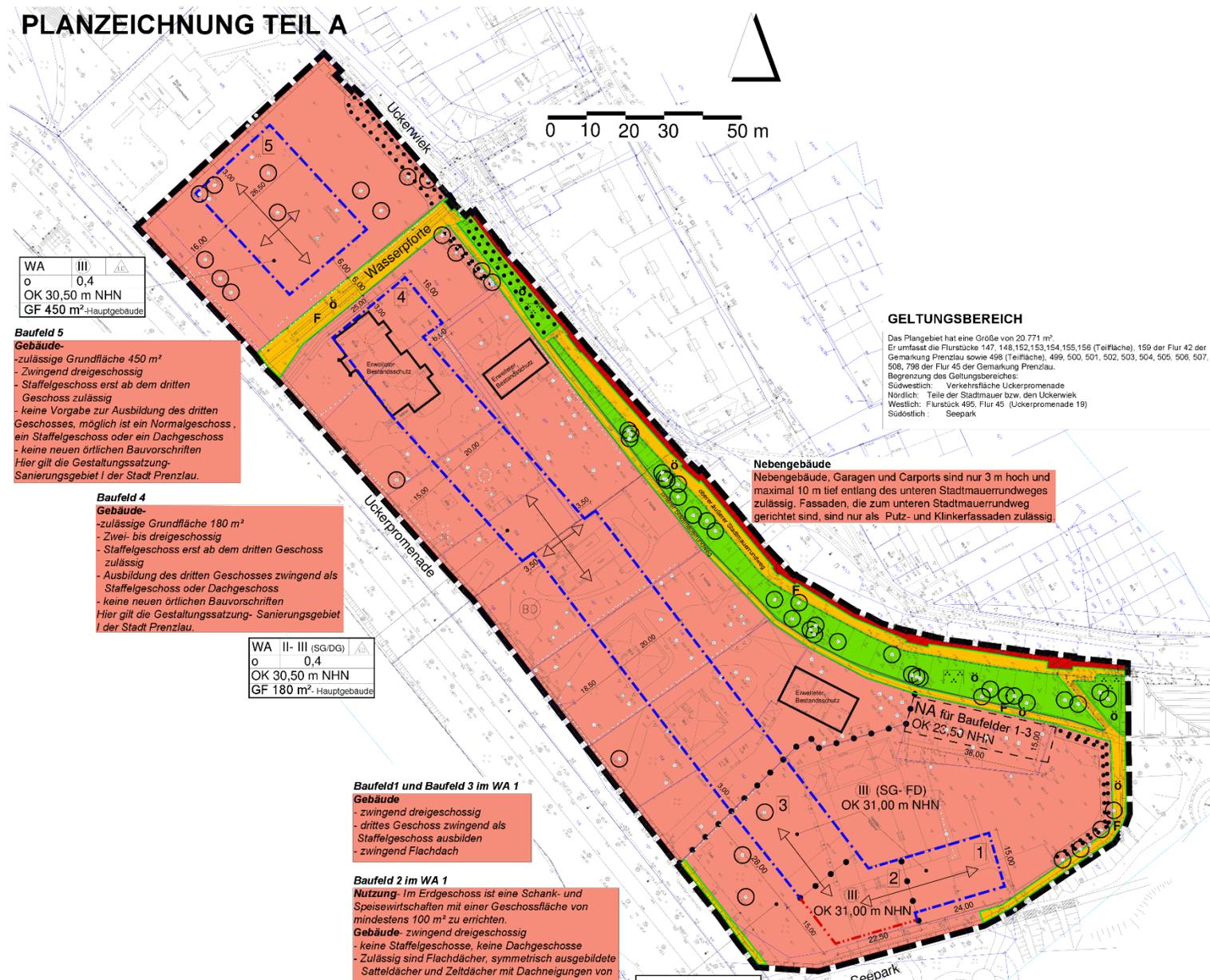
- Beachtung eines angemessenen, respektvollen Umgangs mit den Denkmalbereichen der Altstadt, des Sees und des Seeparks
- Wohngebäude mit stadtvillenartiger Bauweise, jedoch mit touristischen Nutzungsmöglichkeiten Gastronomie, Beherbergung, Erhalt der Vorgartenzone,
- Kleinteilige Bebauung, wobei die Gebäudegestaltung sich auf den öffentlichen Raum, die Uferstraße und den See orientieren muss. Sie muss der Stadt einen angemessenen repräsentativen Rahmen im Kontrast zur weiten Landschaft des Sees bieten.
- Aufnahme der vorderen Bauflucht,
- Gebäudelänge einheitlich aus dem Bestand ca.20m
- Dachformen als Flachdach oder flach geneigtes Sattel- oder Zeldach mit Ziegeldeckung, kein Nachbau des Mansarddaches „Kurgarten“
- Fassaden als Putzoberflächen, Sichtmauerwerk nur in Teilbereichen.



Bebauungsplan DVII Wohngebiet "Uckerpromenade" B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Aufgrund des § 10 I V. m. § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan DVII Wohngebiet "Uckerpromenade", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



| | | |
|--------------------------------------|-----|-----|
| WA | III | 0,4 |
| OK 30,50 m NHN | | |
| GF 450 m ² - Hauptgebäude | | |

Baufeld 5
Gebäude-
-zulässige Grundfläche 450 m²
-Zwingend dreigeschossig
-Staffelgeschoss erst ab dem dritten Geschoss zulässig
-keine Vorgabe zur Ausbildung des dritten Geschosses, möglich ist ein Normalgeschoss, ein Staffelgeschoss oder ein Dachgeschoss
-keine neuen örtlichen Bauvorschriften
-Hier gilt die Gestaltungsatzung- Sanierungsgebiet I der Stadt Prenzlau.

Baufeld 4
Gebäude-
-zulässige Grundfläche 180 m²
-Zwei- bis dreigeschossig
-Staffelgeschoss erst ab dem dritten Geschoss zulässig
-Ausbildung des dritten Geschosses zwingend als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss
-keine neuen örtlichen Bauvorschriften
-Hier gilt die Gestaltungsatzung- Sanierungsgebiet I der Stadt Prenzlau.

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| WA | II-III (SG/DG) | 0,4 |
| OK 30,50 m NHN | | |
| GF 180 m ² - Hauptgebäude | | |

Baufeld 1 und Baufeld 3 im WA 1
Gebäude
-zwingend dreigeschossig
-drittes Geschoss zwingend als Staffelgeschoss ausbilden
-zwingend Flachdach

Baufeld 2 im WA 1
Nutzung: Im Erdgeschoss ist eine Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² zu errichten.
Gebäude: zwingend dreigeschossig
-keine Staffelgeschosse, keine Dachgeschosse
-Zulässig sind Flachdächer, symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 22° - 25°
-nur Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zulässig.
-Bei Dachneigungen von 22° bis 25° sind alle Gaubenarten, Dachanschnitte und Dachflächenfenster nicht zulässig.

| | | |
|------|---|-----|
| WA 1 | a | 0,4 |
|------|---|-----|

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet hat eine Größe von 20.771 m². Er umfasst die Flurstücke 147, 148, 152, 153, 154, 155, 156 (Teilfläche), 159 der Flur 42 der Gemarkung Prenzlau sowie 498 (Teilfläche), 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 798 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau.
Begrenzung des Geltungsbereichs:
Südwestlich: Verkehrsfäche Uckerpromenade
Nördlich: Teile der Stadtmauer bzw. den Uckerwiek
Westlich: Flurstück 495, Flur 45 (Uckerpromenade 19)
Südöstlich: Seepark

Nebengebäude
Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur 3 m hoch und maximal 10 m tief entlang des unteren Stadtmauerrundweges zulässig. Fassaden, die zum unteren Stadtmauerrundweg gerichtet sind, sind nur als Putz- und Klinkerfassaden zulässig.

KARTENGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan "Uckerpromenade" vom Vermessungsbüro A. Knorke, ObvI. - H. Schmidt, Dipl. Verm. Ing. GbR 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11, Tel.: 03984802240, Fax: 03984805148, e-Mail: mail@vermessungVKS.de
Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug D+MNN 92 vom 10.01.2019
Flur 42 und 45 der Gemarkung Prenzlau

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen gemäß PlanZV § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
- OK 31,00 NHN maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92 § 16 BauNVO
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GF 450 m² maximale Grundfläche pro Hauptgebäude
- 1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - - - - - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 + + + + + Stellung baulicher Anlagen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 o Verkehrsfläche - F-, Fußweg, R/F-Rad- und Fußweg
 o öffentliche Verkehrsfläche
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 o Grünfläche
 o öffentlich Zweckbestimmung: Parkanlage
- 1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB
 - - - - - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Strauchem und sonstigen Bepflanzungen
 o Erhalt von Bäumen
 o Erhalt von geschützten Bäume nach § 4 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau
- 2.0 Sonstige Planzeichen
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsnebenanlagen und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
 - - - - - hier: Maß der Nutzung
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes § 9 Abs. 7 BauGB
 - - - - - Wohngebäude mit erweitertem Bestandsschutz § 1 Abs. 10 BauNVO
- 3.0 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
 - - - - - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier Bodendenkmal Nr. 140127 - § 4 BbgDSchG und Bodendenkmal
 BD - Bodendenkmal Fläche für ein Baudenkmal D - Stadtmauer
 o Erhalt von geschützten Bäume nach § 4 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau
- 4.0 Darstellungen ohne Normcharakter
 o 2/7 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer Flurgrenze
 o eingemessener Baum
 o vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
 o -32,50 Höhenpunkt in Meter über NHN
 o Baufeld mit Nummer
- SG- Staffelgeschoss, DG- Dachgeschoss, FD- Flachdach
- | Gebietsbezeichnung | Anzahl der Vollgeschosse
SG/DG- drittes Geschoss-
Staffelgeschoss oder Dachgeschoss
SG/FD- drittes Geschoss-
Staffelgeschoss mit Flachdach | Nur Einzel-
und Doppelhäuser zulässig |
|---|--|--|
| Bauweise | Grundflächenzahl | |
| maximale Höhe der Gebäude NHN in Meter über DHHN 92 | | |
| Grundfläche in m ² pro Gebäude | | |
- Informationen zu unterschiedlichen Festsetzungen für die einzelnen Baufelder

Textliche Festsetzungen Teil B

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs.1 Nr.6 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Staffelgeschosse sind erst ab dem dritten Vollgeschoss zulässig.
- 1.4 In den Baufeldern 1 und 3 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse zulässig.
- 1.5 Im Baufeld 2 sind Staffelgeschosse und Dachgeschosse nicht zulässig.
- 1.6 Im Baufeld 4 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse und Dachgeschosse zulässig.
- 1.7 Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.
- 1.8 Bei Gebäuden in den Baufeldern 1 und 3 sind auf den zur Uckerpromenade und zum Seepark gerichteten Seiten, ausgehend von den Nutzungsbegrenzungslinien zum Baufeld 2 jeweils ein Gebäudeeinschnitt in einer Tiefe von mindestens 2,00 m in einer Breite von mindestens 5,00 m über alle Geschosse zu errichten.
- 1.9 Eine Überschreitung der Baulinie durch auskragende Loggien siehe 6.4 ist zulässig.
- 1.10 Für Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen §§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
- 2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von größer 50 m zulässig.
- 2.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche sind mit einer Längsseite parallel zum unteren Stadtmauerrundweg mit einem maximalen Abstand von 20 cm zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche zu errichten. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind diese Anlagen nur bis zu einer Höhe von 23,50 m NHN zulässig.
- 2.4 Die Festsetzungen 2.2 und 2.3 gelten nicht für das Teilgebiet WA 1.
- 2.5 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze /Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie der Uckerpromenade sind Stellplätze nicht zulässig.

3. Besonderer Nutzungszweck von Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Im Baufeld 2 ist im Erdgeschoss eine Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² zu errichten.

4. Flächen mit Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

4.1 Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

4.2 Innerhalb der Hausvorbereiche der Baugrundstücke und im WA 1 auch innerhalb der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanztliste - Vorschlag siehe Begründung Punkt 9.6)

5.0 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

5.1. Für die Wohngebäude Wasserpforte 6, 12 und Uckerpromenade 27 und 29 besteht erweiterter Bestandsschutz, indem bauliche Änderungen und alle Nutzungen der Nutzungspalette entsprechend 1.1 allgemein zulässig sind.

5.2 Für die Wohngebäude Wasserpforte 6, 12 und Uckerpromenade 27 und 29 sind bei Verlust durch Naturgewalten Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

6.1 In den Baufeldern 1 und 3 sind nur Flachdächer zulässig.

6.2 Im Baufeld 2 sind Flachdächer, symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Zeldächer mit Dachneigungen von 22° - 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zulässig. Bei Dachneigungen von 22° bis 25° sind alle Gaubenarten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zulässig.

6.3 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Putzfassaden zulässig.

6.4 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Loggien zulässig. Eine Auskrugung der Loggien über die Gebäudefassade ist zulässig, jedoch nur bis zu 1/3 der Tiefe der dazugehörigen Loggia.

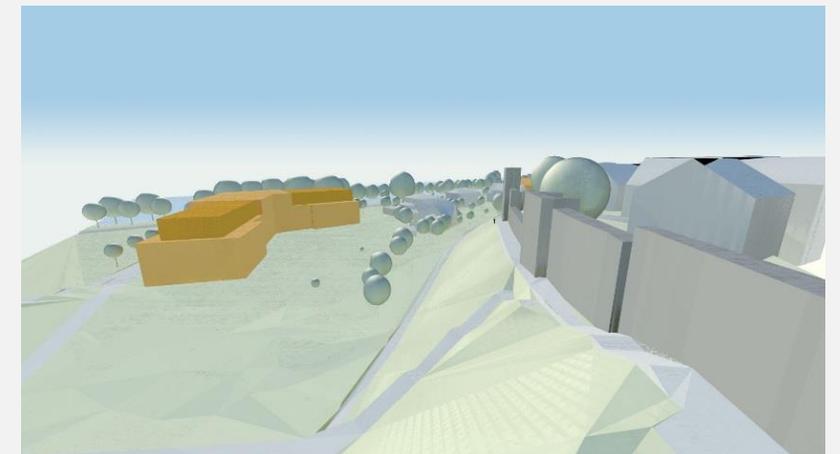
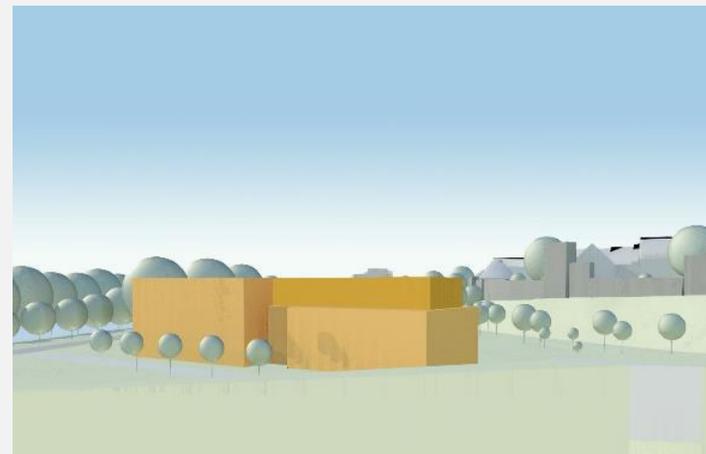
6.5 Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 3, deren Gebäudelänge 15 m überschreitet, sind auf den straßenabgewandten Seiten ausgehend von den Nutzungsbegrenzungslinien jeweils ein 5 m breites vertikales Gliederungselement über alle Geschosse vorzusehen.

6.6 Die Außenwände der Nebengebäude, Garagen und Carports sind entlang des unteren Stadtmauerrundweges nur als Putz- und Klinkerfassaden zulässig.

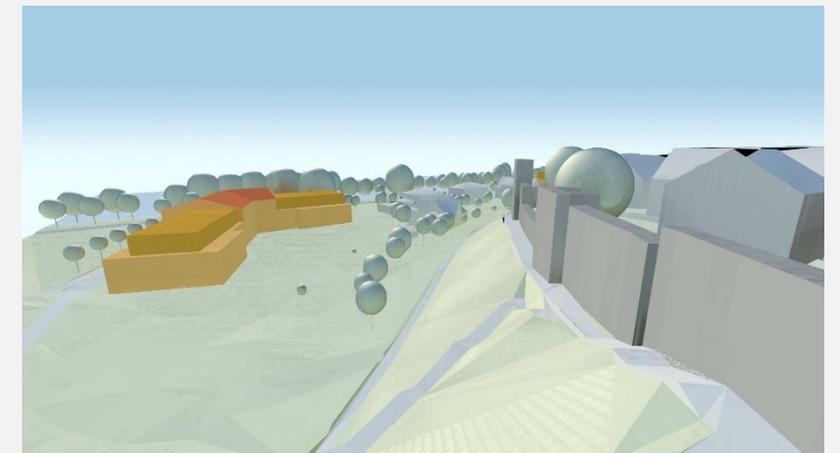
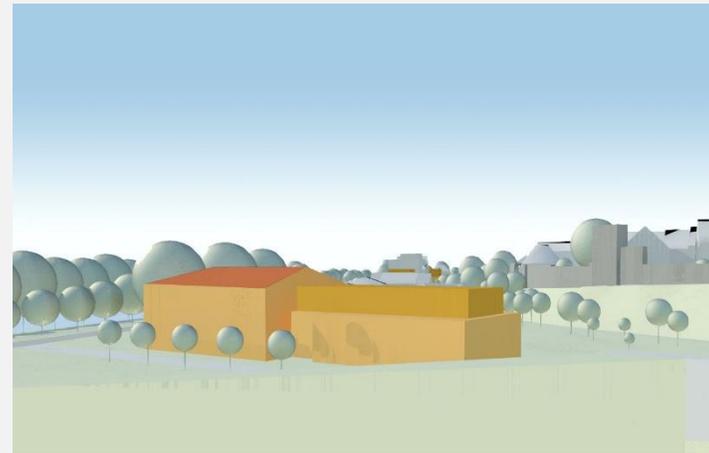
6.7 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

Hinweis: Ansonsten gilt die Gestaltungssatzung für die Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2004 vom 22.09.2004, S.16

Variante 1 Bebauungsmöglichkeit nach Festsetzungen des Vorentwurfes - Bereich Seepark



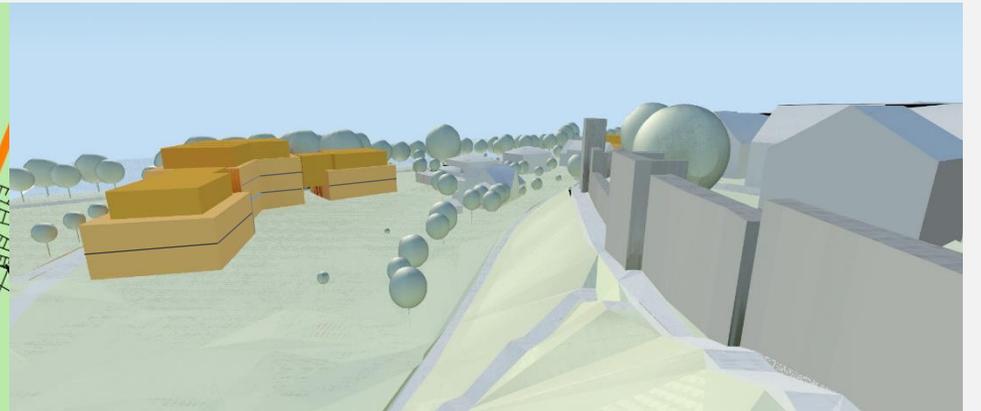
Variante 2 Bebauungsmöglichkeit nach Festsetzungen des Vorentwurfes mit Dach - Bereich Seepark



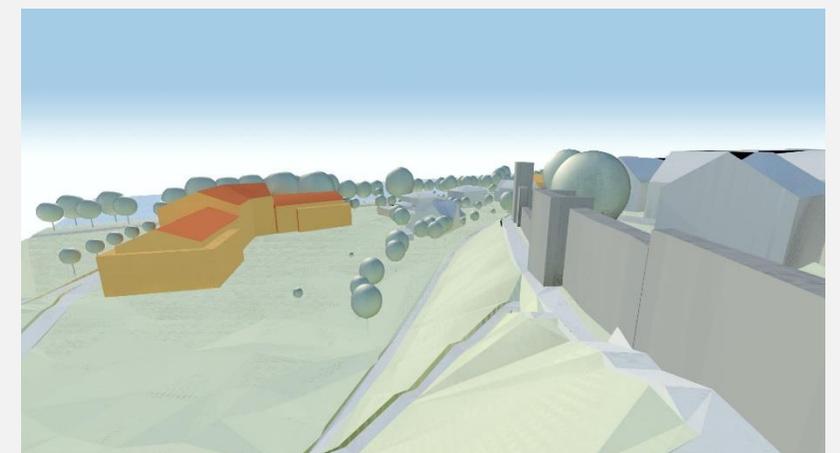
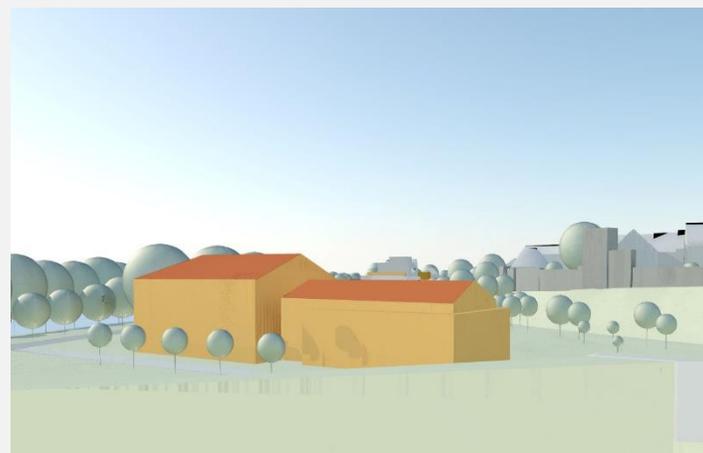
Variante 3 aus der Studie März 2019/ Bebauungsvorschlag für die Fläche des ehemaligen „Kurgarten“



Ecke viergeschossig
beiden Seiten dreigeschossig.
Die Dachform soll als modern gestaltetes Staffelgeschoss erfolgen.



Variante 4 aus der Studie März 2019/ Mitte viergeschossig Seiten dreigeschossig mit Dach- Bereich Seepark



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

