

Stadt Prenzlau Bebauungsplan D III "Marktberg"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Zweckbestimmung:
Marktplatz**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Im Mischgebiet MI1 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

4.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Marktplatz ist zu mindestens 10% zu begrünen.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorhandene Laubbäume zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Die Entsiegelung von 790 m² Fläche auf den Flurstücken 100 und 204 (Gemarkung Prenzlau, Flur 42) wird wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken der Mischgebiete zu 29%
- der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Marktplatz zu 30%
- den Verkehrsflächen 41%.

5.2 Die Erstbegrünung von 790 m² Fläche auf den Flurstücken 100 und 204 (Gemarkung Prenzlau, Flur 42) wird wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken der Mischgebiete zu 29%
- der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Marktplatz zu 30%
- den Verkehrsflächen 41%.

Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Historischer Stadtkern Prenzlau" (Prenzlau Nr. 140 127). Alle Veränderungen an Bodendenkmälen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.

3. Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der eingetragenen Baudenkmal Hauptpfarrkirche von Prenzlau, St. Marien (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31. 12. 2005), dessen Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG geschützt ist. Alle Veränderungen an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im Mischgebiet sind Wohnungen nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Mischgebiet 2 (MI2) die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.1 In der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

2.2 In den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses festgesetzt. Es ist eine öffentliche Durchwegung mit einer Breite von mindestens 5,0m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen entlang der Baugrenzen zwischen den im weiteren bezeichneten Punkten die den Baugrenzen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) aufweisen:

A - B und C - D, 1. und 2. Vollgeschoss:
Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

A - B und C - D, 3. Vollgeschoss:
Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

B - C, 2. und 3. Vollgeschoss:
Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

D - A, 1. Vollgeschoss:
Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

D - A, 2. und 3. Vollgeschoss:
Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

E - F - I und J - K, 1. Vollgeschoss:
Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

E - F - I und J - K, 2. und 3. Vollgeschoss:
Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

I - J, 1., 2. und 3. Vollgeschoss:
Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

K - E, 2. und 3. Vollgeschoss:
Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

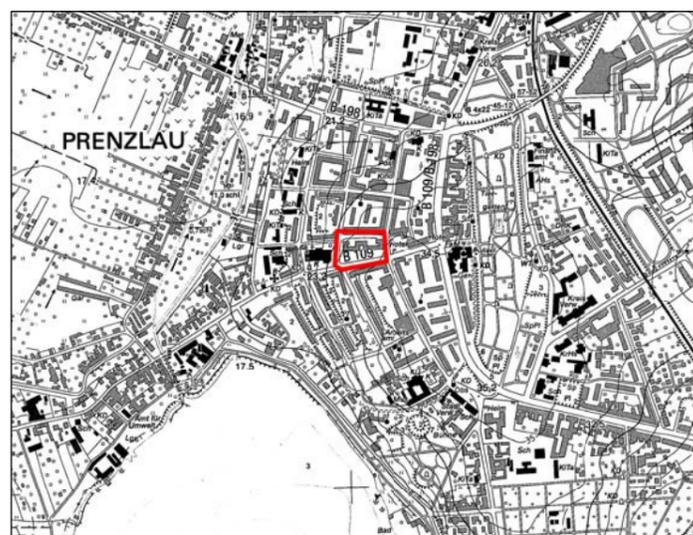
F - G und H - I, 1. Vollgeschoss: Büroräume 35 dB

3.2 Im Mischgebiet 1 (MI1) und 2 (MI2) sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die eine Luftwechselrate von 20m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes gewährleisten.

Stadt Prenzlau Bebauungsplan D III "Marktberg"



Entwurf, Stand 09.08.2010



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Verfahrensträger:
Stadt Prenzlau
Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Bearbeitung:
Conradi, Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten
Kreuzbergstraße 30
10965 Berlin