

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf im Sinne von § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrt, Zuwegungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bauweise und Stellung von Gebäuden
 TF 3.1 In der abweichenden Bauweise darf die Tiefgarage eine Länge von 50m überschreiten.
 TF 3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wege, unterirdische Versickerungsanlagen, Spielplatzanlagen inkl. Spielgeräten, Terrassen, Balkone und Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.
 TF 3.3 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone und Terrassen dürfen die entlang des Ahornweges festgesetzten Baugrenzen um maximal 2m überschreiten.
 TF 3.4 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone dürfen die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen unterschreiten. Sie müssen einen Abstand von 1,5m zur Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg (Flurstück 15 Flur 40) einhalten.
 TF 3.5 Die Tiefgarage und deren Zufahrt darf mit einem Abstand von 0,9m an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 angebaut werden.

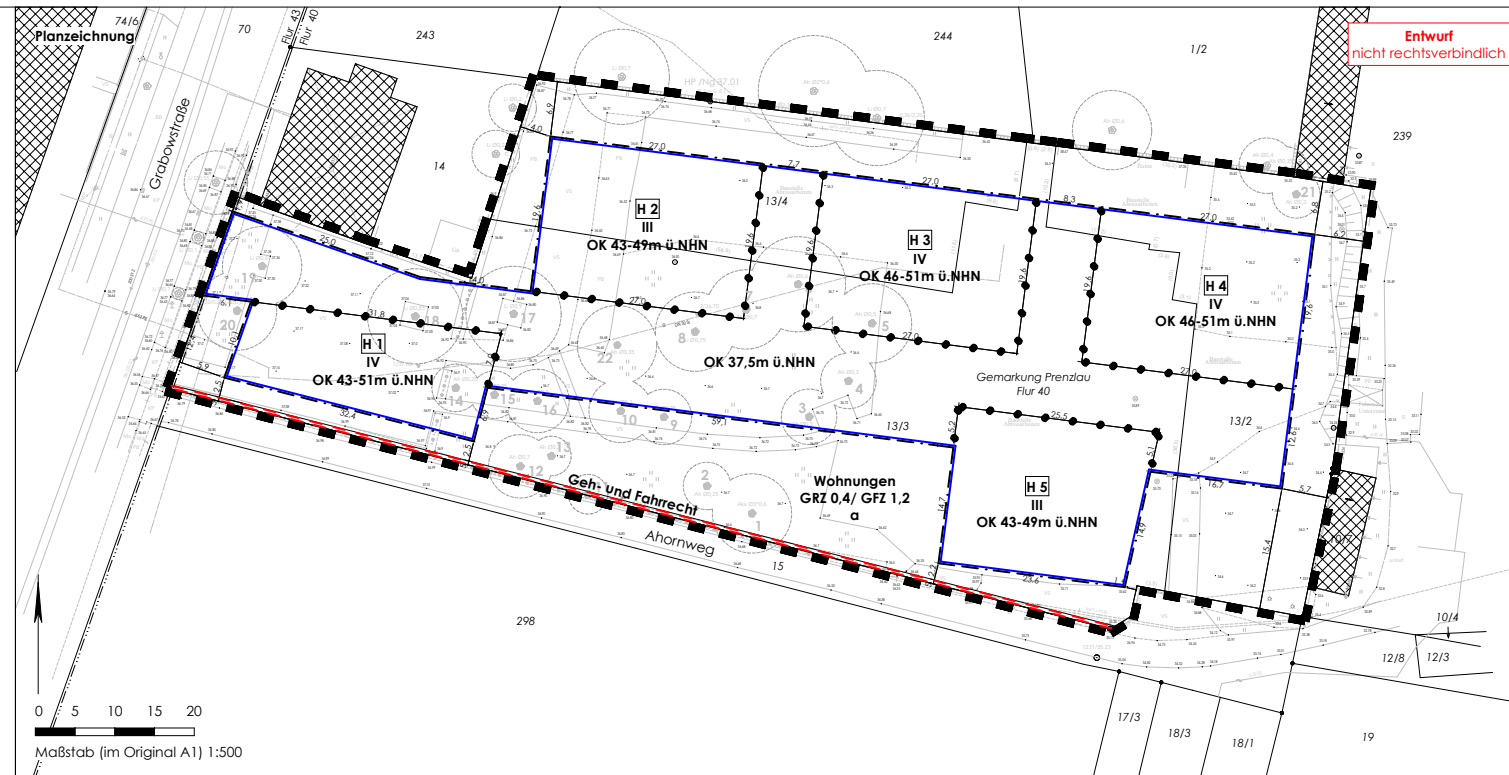
Geh- und Fahrrecht
 TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Immissionsschutz
 TF 5.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109:2018-02) aufweisen:
 - Westfassade Haus 1: 46 dB im EG, 1.OG und 2. OG sowie 42 dB im 3. OG,
 - Südfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
 - Nordfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
 - Westfassade Haus 2: 36 dB im 2. OG.
 Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
 TF 5.2 In den nicht mit mindestens einer Fassade nach Osten ausgerichteten Wohnungen des Torhauses (Haus 1) ist zum Schutz gegen Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. sind mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Stellplätze und Garagen
 TF 6 Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 TF 7.1 Die Tiefgarage muss mit einer Erdschicht von mindestens 0,3m Höhe überdeckt werden.
 TF 7.2 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10cm zur Geländeoberfläche einhalten.
 TF 7.3 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3cm, Rosengittersteine oder Rosenschutzzäunen) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.
 TF 7.4 Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften
 TF 8.1 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken und sonstige Strauchbepflanzungen und als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1,2m Höhe und Mauern zulässig. Zuwegungen und Zufahrten müssen von Toren freigehalten werden.
 TF 8.2 Mauern dürfen die Oberkante des angrenzend geplanten Geländeneiveaus um maximal 0,5m überschreiten.
 TF 8.3 Werbeanlagen und Werbeschriften sind nicht zulässig. Großflächige Beschreibungen größer als 0,2m x 0,3m werden ausgeschlossen.



Hinweise
 Die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Normen werden bei der Stadt Prenzlau, Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1 - Großbäume
 Linden, Tilia
 Eichen, Quercus
 Rotbuchen, Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior, Esche
 Salix alba, Silber-Weide
 Ulmus laevis, Flatter Ulm

Pflanzliste 2 - Kleine und mittlere Gehölze
 Acer campestre, Feld - Ahorn
 Sorbus aucuparia, Eberesche
 Sorbus torminalis, Eisbeere
 Carpinus betulus, Hainbuche als Hecke
 Crataegus Sorten, Weiß-/ Rotdorn
 Cornus sanguinea, Hartfrießel
 Euonymus europaea, Spindelstrauch
 Sambucus nigra, Holunder
 Amelanchier lamarckii, Felsenbime
 Aralia elata, Japanische Aralie
 Acer ginnala, Feuerahorn

Pflanzliste 3 - Dachbegrünung
Stauden:
 Anthemis tinctoria, Färberkamille
 Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut
 Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut
 Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut
 Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
 Sempervivium arachnoideum, Dachwurz
Gräser:
 Carex montana, Bersegge
 Festuca ovina, Schafschwingel

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 07.09.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Prenzlau, den
 Vermesser

Ausfertigung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
 Prenzlau, den XX.XX.XXXX
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am XX.XX.XXXX im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau Nr. XX ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Prenzlau, den XX.XX.XXXX
 Bürgermeister

Plangrundlage, Stand 07.09.2018
 Andreas Knorke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Neubrandenburger Straße 11 17291 Prenzlau
 Fon +49 3984 802240 Fax +49 3984 805148
 mail@vermessung-vks.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 Vorhabengrundstück mit Nutzungsbezeichnung (Wohnungen) § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
 OK 47-50m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN2016 § 20 BauNVO
 OK 37,5m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN2016 § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 Längenbemessung
 Bezeichnung Gebäude z.B. Haus 1

Plangrundlage
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 13/3 Flurstücksnummer
 Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016
 Bestandsgebäude
 Bestandsbaum mit Baumnummer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnungsbau Grabowstraße 4"
 Stadt Prenzlau

Entwurf
 23.10.2018

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnungsbau Grabowstraße 4"