

**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.

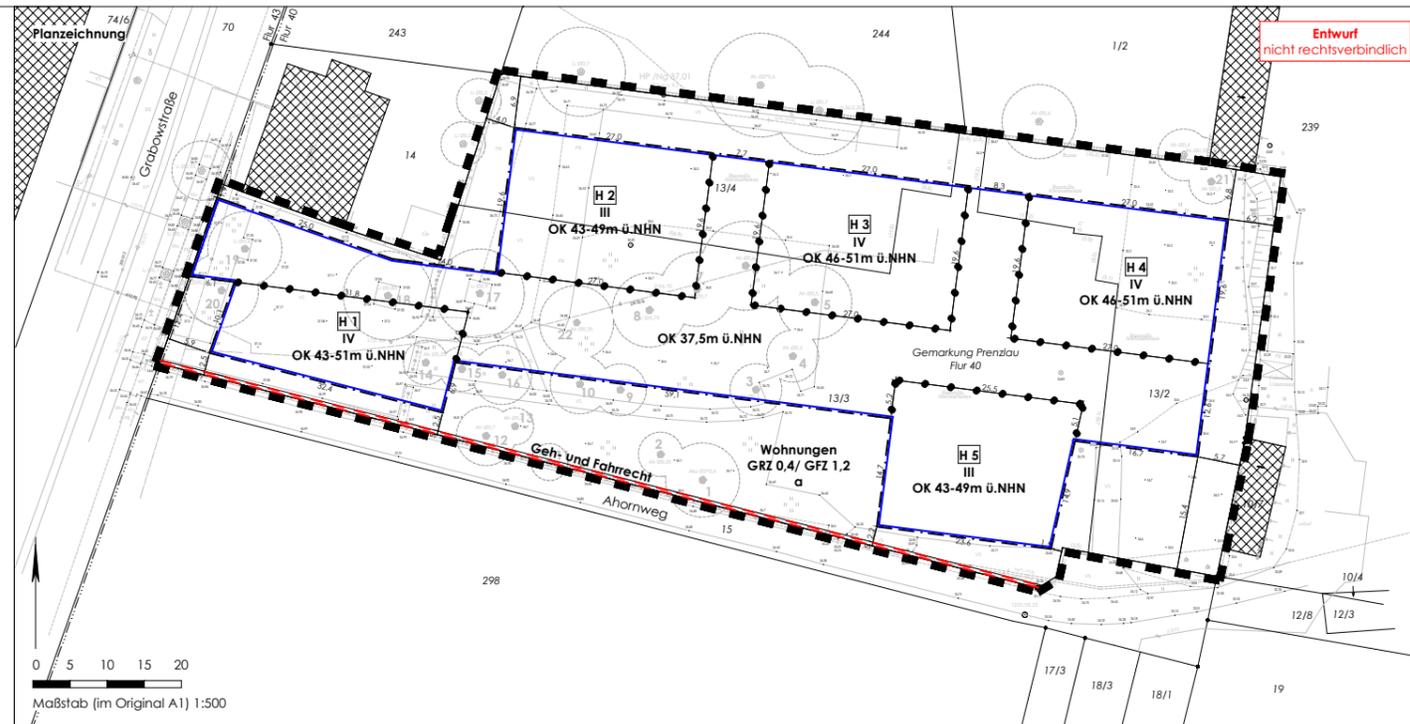
**Geh- und Fahrrecht**  
 TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**Immissionsschutz**  
 TF 5.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende gesamt 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 gesamt 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 schallgedämmten 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 Rosenschutzzablen) 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.



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 [Symbol] Wohnungen 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  
 [Symbol] Baugrenze § 23 BauNVO

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

**Plangrundlage**  
 [Symbol] Flurgrenze  
 [Symbol] Flurstücksgrenze  
 13/3 Flurstücknummer  
 [Symbol] Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016  
 [Symbol] Bestandsgebäude  
 [Symbol] Bestandsbaum mit Baumnummer

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnungsbau Grabowstraße 4"**  
 Stadt Prenzlau

**Entwurf**  
 23.10.2018

**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, Hartfriege  
 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

