

# SATZUNG DER STADT PRENZLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AM STROM"

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Anteil von 70 % der Geschossfläche für die Wohnnutzung darf nicht unterschritten werden.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sowie produzierende oder verkehrsintensive Gewerbebetriebe sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.1.4 Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, soll vorrangig auf den mit "G" gekennzeichneten Parzellen im Westen des Geltungsbereiches erfolgen.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichter Gehölzriegel heimischer Baum- und Straucharten zu erhalten und zu entwickeln.

1.2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lockerer Gehölzbestand zu erhalten.

### Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

#### 1. Art der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**MU** Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

OK 28.00 max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im amtll. Höhenbezugssystem DHHN 92

19.1 vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 als unterer Höhenbezugspunkt

#### Baugrenzen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

#### 4. Grünflächen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

#### § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

Wasserfläche für den Rückhalt von Regenwasser

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 20 BauGB

A / B Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Kataster

Parzellierungsvorschlag

Bezug zur textlichen Festsetzung 1.1.4

Nutzungsschablone

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

