

| | | | |
|---|----------------------|--|--------------------|
|  | | Anlage 3 zur DS 105/2013 | |
| | | Bebauungsplan C IX „Grüner Weg“ | |
| Stadt Prenzlau Am SteinTOR 4 17291 Prenzlau 03964/750 | | ENTWURF | |
| Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 2013 Stadtgrundkarte Prenzlau (SGK) 1997/ teilweise Aktualisierung 2001 Amtlicher Lageplan 2003 | | | |
| Datum | Planungsstand | Maßstab 1: 1.000 | |
| Oktober 2013 | Entwurf | erstellt: | Claudia Burmeister |

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

GRZ 0,5 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

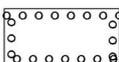
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

 Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Mulden-Rigolen-System

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

X X X X X X Abbruch Gebäude (oberirdisch bereits erfolgt)

 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Parzellierungsvorschlag

 Bohrpunkte (siehe geol. Gutachten 2003/2004/2007)

Teil B/ Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und damit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die Grundstückszufahrten sind so anzuordnen und bautechnisch herzustellen, dass die Funktion der festgesetzten Mulden-Rigolen-Systeme nicht beeinträchtigt wird. Je Grundstück ist eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen zur dezentralen Versickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung von Flächen für die Niederschlagsversickerung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 14, 15 und 20 BauGB in Verbindung mit § 54 Absatz 4 BbgWG und § 9 Absatz 4 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden-Rigolen-Systemen zu versickern.

Die erforderliche Größe und Anordnung der vorzuhaltenden Fläche richtet sich nach dem Versiegelungsgrad der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

Für die Grundstücke am Grünen Weg, für die straßenbegleitend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt ist, sind die festgesetzten Maßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück umzusetzen.

Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und –ableitung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe Hinweise/ B. Niederschlagswasser).

2. Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über die Kanalisation abzuführen.

Festsetzung zur Minderung von Bodenversiegelung

Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z.B. wassergebundene Decke, breittufige Pflaster, Schotterrasen etc.

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

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.
Die Flächen sind von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b)

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

7.1.1 Gehölzpflanzungen – Maßnahme M1

Zuständig: jeweiliger Grundstückseigentümer

An der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke ist jeweils eine zweireihige (geschlossene) freiwachsende Hecke (Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 2) bis spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Heckenpflanzen (nach Pflanzliste Nr. 2): 2xv, 60-100cm hoch

An der Grenze zum rechten Nachbargrundstück der Baugrundstücke ist jeweils eine zweireihige (geschlossene) geschnittene Hecke (Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 2) bis spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung zu pflanzen. Dabei ist das rechte Nachbargrundstück das, welches von der Straße aus betrachtet rechts liegt (siehe § 28 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz). Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Heckenpflanzen (nach Pflanzliste Nr.2): 2xv, 60-100cm hoch

7.1.2 Baumpflanzungen – Maßnahme M2

Zuständig: Vorhabenträger

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen im Bebauungsplan sind im Abstand von 8 m Hochstämme, *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Zuständig: privater Grundstückseigentümer

Darüber hinaus sind je Wohnbaugrundstück ein Laubbaumhochstamm bzw. zwei Obstbäume aus der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Standorte werden nicht festgesetzt, sondern können unter Berücksichtigung der Möglichkeiten aktiver und passiver Solarenergienutzung variieren.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Bäume (nach Pflanzliste Nr. 1): Hochstamm, mind. 14-16cm

7.2 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandener Baumbestand ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten.

Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt sind und aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gehölz- und Baumpflanzungen im Plangebiet haben spätestens 12 Monate nach der Baugenehmigung zu erfolgen. Zur Anwendung sind die in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgeführten heimischen Gehölzarten anzusetzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

8. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Abriss von Gebäuden und Entsiegelung von Verkehrsflächen im Plangebiet - Maßnahme M3

Die in der Planzeichnung mit xxx gekennzeichneten Gebäude sind zurückzubauen und alle dazugehörigen Flächen, darunter Verkehrs- und Wegeflächen und Fundamente, ober- und unterirdisch zu entsiegeln. Die Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes haben spätestens 2 Jahre nach der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Festsetzung ist für den Vorhabenträger verbindlich.

Pflanzliste Nr. 1

Deutscher Name

Botanischer Name

Große Bäume (1. Ordnung) als Hochstamm StU 14-16

Wuchshöhe 20 - 30 m

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Walnuss | Juglans regia |

Mittlere Bäume (2. Ordnung) als Hochstamm StU 12-14

Wuchshöhe 10 - 20 m

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | Crataegus levigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Wild-Birne | Pyrus pyraster |

Kleine Bäume (3. Ordnung) als Hochstamm StU 10-12

Wuchshöhe bis 12 m

| | |
|--------------|-----------------------|
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris agg. |
| Kultur-Apfel | Malus domestica |
| Kultur-Birne | Pyrus communis |
| Sauerkirsche | Prunus cerasus |

Pflanzliste Nr. 2

Deutscher Name

Botanischer Name

Gehölze für geschnittene Hecken

| | |
|-----------|------------------|
| Buche | Fagus sylvatica |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

Gehölze für freiwachsende Hecken

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | Crataegus levigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharica |
| Echte Hundsrose | Rosa canina |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer-Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücke sind in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Daneben sind straßenbegleitende Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

A. aktive und passive Solarenergienutzung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und somit großzügigen Baufenster ist eine individuelle Gebäudestellung möglich, so dass bei Südausrichtung größerer Gebäudeflächen aktive und passive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Die Dachformen sind variabel, wobei eine Dachneigung von ca. 35 Grad bei Südausrichtung als optimal für die Nutzung von Sonnenenergie angesehen wird.

Durch variable Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen weitestgehend Verschattungen vermieden werden.

B. Niederschlagswasser

Alle neu gebildeten Wohngrundstücke dürfen max. 125 m² ihrer versiegelten Grundstücksfläche direkt oder indirekt an den Regenkanal anschließen. Alle anderen anfallenden Niederschlagsmengen sind auf dem jew. Grundstück zurückzuhalten. Die Zuständigkeit obliegt der Stadtwerke Prenzlau GmbH als Medienträger.

Ausgehend von den ermittelten Durchlässigkeitswerten in den Gutachten ist ein sehr schlechtes Sickerverhalten der anstehenden Erdstoffe gegeben. Eine Versickerung ist nur in sehr geringem Maße und über sehr große Zeiträume (Wochen) zu erwarten.

Es kann von einem nicht versickerungsfähigen Boden ausgegangen werden.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden. Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die einschlägigen Wassergesetze gelten unmittelbar und sind bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten.

Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und -ableitung (Mulden-Rigolen-Systeme und Staukanal) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese muss bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Uckermark unter Beibringung einer Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau GmbH eingeholt werden. Dazu sind detaillierte Unterlagen (abwassertechnische Berechnungen und Pläne) einzureichen.

C. Barrierefreies Bauen

Die Vorschriften der DIN 18024-1 Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze (barrierefreies Bauen), die in Kürze durch die DIN 18040-3:2013-05 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum ersetzt werden sollen, sind mit dem Ziel der Erreichung der darin benannten Schutzziele zu beachten.

D. Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen, als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur des mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmals bekannt sind, ist zunächst eine archäologische Voruntersuchung in Form von baggerschnitten erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der ggf. notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.

E. Boden/ Altlasten

Vor Baubeginn ist wiederverwendbarer Oberboden frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Boden zur Deklaration und Freigabe durch die Untere Bodenbehörde wieder eingebaut werden (§ 1a (1) BauGB). Abriss-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen bzw. schriftlich zu beantragen. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen/ Kreislaufwirtschaftsgesetz findet Anwendung.

Im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes registriert.

F. Munitionsfreiheitsbescheinigung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Planbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 23.11.1998 zu handeln, d. h. entdeckte Kampfmittel sind nicht zu berühren und deren Lage nicht zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

G. Einsichtnahme

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) sowie Gutachten und Berichte (u. a. Gutachterliche Bewertung und Lösungsansätze zur Regenwasserversickerung B-Plangebiet „Grüner Weg“, Ingenieur – und Sachverständigenbüro Dr. – Ing. R. Marx, Spechthausen; Ergänzungsbericht Regenwasserversickerung, Prenzlau Plangebiet C IX „Grüner Weg“, Seidler & Lehmann, Neubrandenburg, 2004; Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit Prenzlau, Plangebiet C IX „Grüner Weg“, Seidler & Lehmann, Neubrandenburg, 2003) können bei der Stadt Prenzlau, Haus 2, Sachgebiet Stadtplanung, Am Steintor 4, 17921 Prenzlau während der Dienstzeiten eingesehen werden.

H. Pflanzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 des B-Planes sind für den jeweiligen Grundstückseigentümer verbindlich.

Die Festsetzung 7.1.2 wird im Erschließungsvertrag konkretisiert.

Die Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 dienen der Ausgleichspflicht des Vorhabenträgers und der privaten Grundstückseigentümer. Ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht nicht.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (7.1.1 und 7.1.2) umfassen neben einer fachgerechten Pflanzung auch eine Entwicklungspflege sowie eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Pflanzungen.