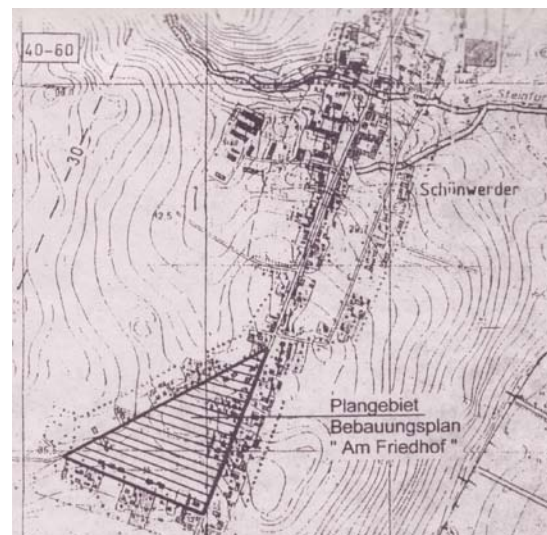
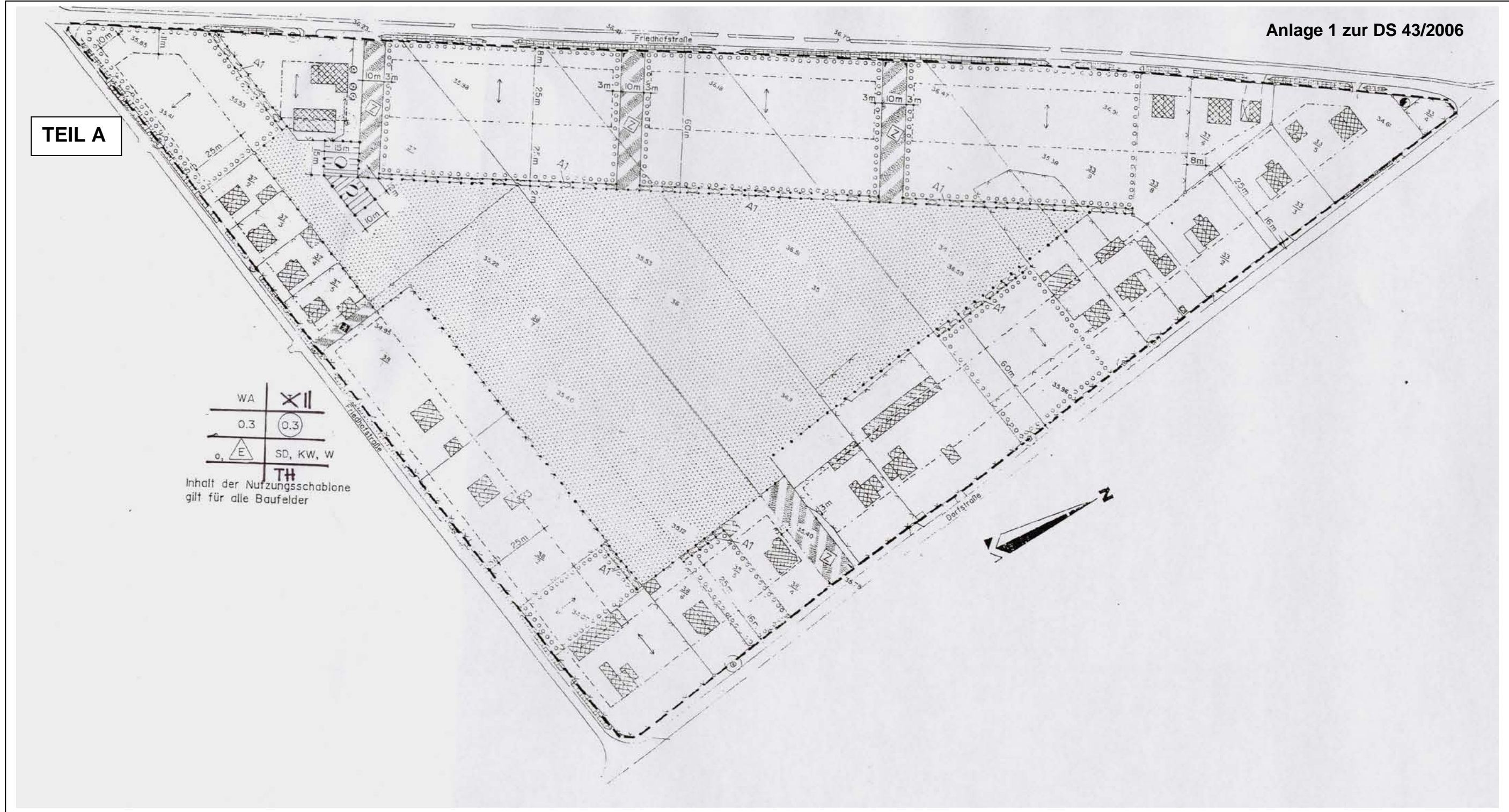


TEIL A

WA	⊗
0.3	⊙ 0.3
o, E	SD, KW, W
TH	

Inhalt der Nutzungsschablone
gilt für alle Baufelder



**1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes der Stadt Prenzlau
OT Schönwerder
„Am Friedhof“**

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
03984/750

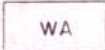
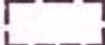








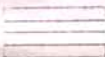








Änderungsbeschluss

Kartengrundlage:
automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 11/2005
1. Änderung Bebauungsplan September 2004

			unmaßstäbliche Darstellung
Datum	Planungsstand		
Februar 2006	Änderungsbeschluss	erstellt:	Burmeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	WA	Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl	GRZ 0.3	Geschossflächenzahl	GFZ 0.3
 offene Bauweise, Einzelhäuser		SD, KW, W Satteldach, Knüppelwalmdach, Walmdach	

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Geltungsbereich B-Plan
-  Baugrenze
-  Gebäudestellung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche* besonderer Zweckbestimmung
-  Zuwegung zur Bewirtschaftung der privaten Grünflächen
-  Fußgängerbereich
-  Einfahrtbereich
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Feuerlöschteich
-  Gas
-  Elektrizität
-  private Grünflächen
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Sträucher
-  vorhandene Gebäude
-  Flurgrenzen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997
 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

die nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 03 u. 05 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3

3) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nicht vor dem Hauptgebäude aus Sicht der Straße errichtet werden.

4) Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht vor dem Hauptgebäude aus Sicht der Straße errichtet werden.

5) Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

offene Bauweise
Einzeihäuser, SD, KWD + W (siehe Schablone)

6) Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 1

„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 BbgBO vom 1. Juni 1994 in der ab dem 1. Januar 1999 geltenden Fassung.)

7) Tiefe der Baugrundstücke (Höchstmaß)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke dürfen max. 60 m tief sein.

8) Gestalterische Festsetzungen

(§ 9(4) BauGB i.V. mit § 89 (1u. 10) BbgBO)

1. Dachformen / Dachneigungen:
Zulässig sind nur Satteldächer mit Neigung von 32 - 50°;
Zulässig sind Krüppelwälder und Wälder
2. Gauben:
Dachgauben sind allgemein zulässig.
3. Baustoffe:
Dach: Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder gebrannte Ziegel zu verwenden.
4. Außenwandflächen:
Zulässig sind: Putz
Sichtmauerwerk
Holz
Feldsteine
5. Gebäudestellung:
Die Firstrichtung wird vorgegeben: Giebelstellung der Gebäude zur Straße ist festgesetzt.
6. Einfriedungen:
Es sind Zäune in offener, d.h. den Durchblick ermöglichender Bauweise festgesetzt.

9) Festsetzungen der Grünordnung

- Der Geltungsbereich der Grünordnung entspricht dem des Bebauungsplanes.

- Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)

Die Flächen A 1 und A 2 (Teilflächen für Ausgleichsmaßnahmen) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der entsprechenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gartnerrisch anzulegen und zu unterhalten.

Entlang der an die Ackerfläche grenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen der neu zu bebauenden Grundstücke ist eine 2 m breite Hecke aus Sträuchern heimischer Arten zu setzen (A 1).

Die Hecke darf höchstens einmal pro Jahr beschnitten werden.

Je neu bebautem Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (A 2).

- Gestaltung der Wege und Plätze (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken ist nur mit einem wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (Teilversiegelung).

Zuwegungen und Gehweg zu den naturnahen Flächen bleiben unbefestigt.

- Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 1 Jahr nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten durchzuführen.
Sie sind vertraglich zu sichern.

Pflanzliste geeigneter heimischer Gehölze

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Heimische hochstämmige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hinweise

1) Denkmalpflegerische Hinweise

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphale oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Berliner Straße 23, 15230 Frankfurt / Oder, Tel.: 323259 sowie dem Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen.
(Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 1 und 2)
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 3)
3. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 4 und § 20)

2) Sonstige Hinweise: Altlasten

Sollten bei Baugrunduntersuchungen oder Erdarbeiten Altlasten entdeckt werden, ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt des Landkreises zu informieren.



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Prenzlau OT Schönwerder „Am Friedhof“

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
03984/750

Änderungsbeschluss

Kartengrundlage:
automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 11/2005
1. Änderung Bebauungsplan September 2004

			unmaßstäbliche Darstellung
Datum	Planungsstand		
Februar 2006	Änderungsbeschluss	erstellt:	Burmeister