

Fr. Koppke

Stadt Prenzlau



Beschlußvorlage

öffentlich

nicht-öffentlich

Amt Planungsamt	Datum 10.01.1995	Vorlage-Nr. 2/411/III/61
--------------------	---------------------	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin
1. Bauausschuß	11.01.1995 Tischvorl.
2. Hauptausschuß	23.01.1995
3. Stadtverordnetenversammlung	25.01.1995
4.	

Beratungsgegenstand:

Vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Baumschule"

Beschlußentwurf:

- Es wird festgestellt, daß die vorgesehenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Baumschule" berühren.
- Die Stadtverordnetenversammlung beschließt aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.1986 die vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Baumschule" für die räumlichen Teilbereiche am Anschlußgleis, an den Planstraßen A, B und C und an der Trasse B bestehend aus der Planzeichnung als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	lt. Beschlußentwurf	abweichende(r) Empf./Beschluß	Unterschrift d. Protokollf.
1.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe S.	
2.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe S.	
3.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe S.	
4.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe S.	

P/11/12.91

**Begründung:**

Auf Grund örtlicher Gegebenheiten mußte der amtliche Lageplan am 13.12.1994 geändert werden. Dies wirkte sich auf die Planzeichnung und die Planung der inneren Erschließung aus. Im einzelnen veränderte sich teilweise die Lage der Verkehrsflächen. Dadurch ändert sich die Gestalt der Grünflächen längs der Bahnstrecke ohne Auswirkungen auf Maßnahmen der Grünordnung und die Gestalt der Bauflächen an den Planstraßen A, B und C in Maßgrenzen zwischen 0,5 und 2,0 m.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen mußte im Interesse des Erhalts bebaubarer und nutzungsfähiger Grundstücke teilweise geändert werden. Im Zuge der Verkehrsplanung haben sich die Straßenprofile geändert. Außerdem wurde die Lage der den Geltungsbereich querenden Wasser-Hauptversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme an der Trasse B) korrigiert. Die überarbeitete Planzeichnung und die Begründung dazu sind als Anlage beigefügt.

P/12/12.91

i. A. Köhler

Amtsleiter des federführenden Amtes

Waldow

Dezernent des federführenden Amtes

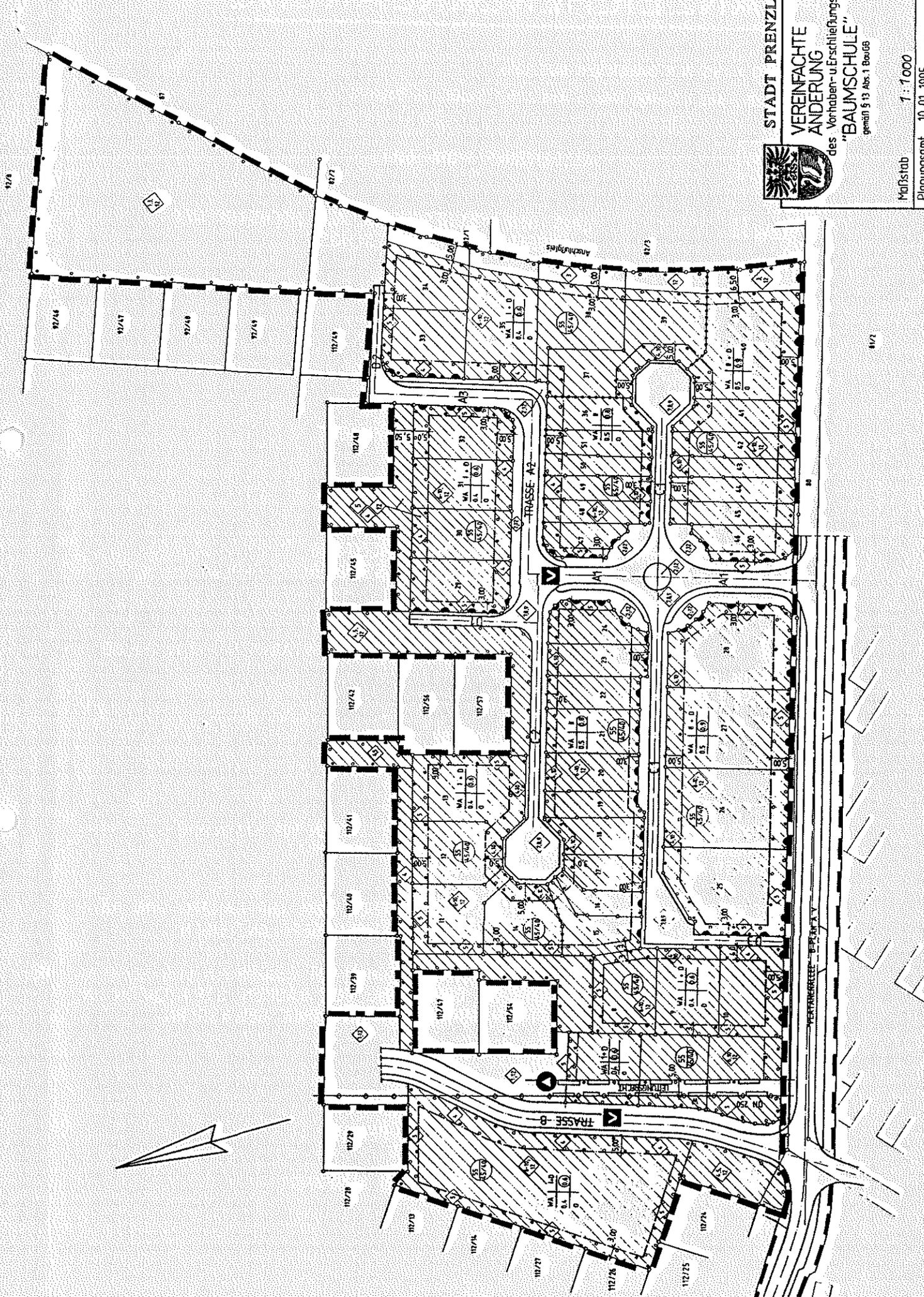
Dezernent des mitwirkenden Amtes

Mitzeichnung des Kämmerers

Mitzeichnung der Rechtsabteilung

Hoppe

Bürgermeister



STADT PRENZLAU  
 VEREINFACHTE  
 ÄNDERUNG  
 des Vorhaben- u. Erschließungsplans  
 "BAUMSCHULE"  
 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Maßstab 1 : 1 000  
 Planungsamt 10. 01. 1995

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEMÄSS § 9 Abs.1 BauGB UND 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, 16 BauNVO



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I bzw. II  
+ D

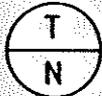
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
+ AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



IMMISSIONSGRENZWERT  
DEZIBELLWERT BEI TAG/NACHT

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN  
GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



UNTERIRDISCHE WASSERLEITUNG  
UMWERLEGUNG IN STRASSENBEREICH GEPLANT



ABFALLENTSORGUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr. 12,14 BauGB

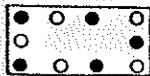
BAUWEISE, BAULINIEN BAUGRENZEN  
GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0

OFFENE BAUWEISE

— · — · — · — · — · — · — · — · —  
BAUGRENZE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr. 20,25 UND Abs. 6 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
UND



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN  
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND  
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN

VERKEHRSFLÄCHEN

GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VOR-  
HABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

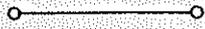


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



RAUTEN ZUR KENNZEICHNUNG VON TEXTLICHEN UND  
GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

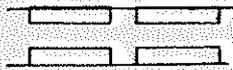
NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN

112/49

ANGABE DER FLURSTÜCKE

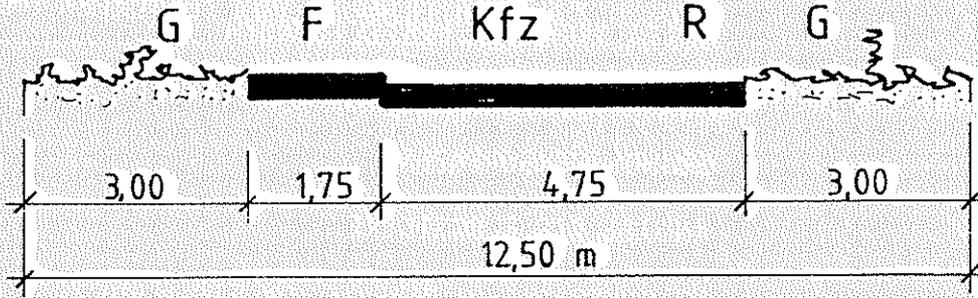


LEITUNGSRECHT, IM BEREICH VON 5,00 m BREITE  
VON DER WASSERLEITUNG ENTFERNT

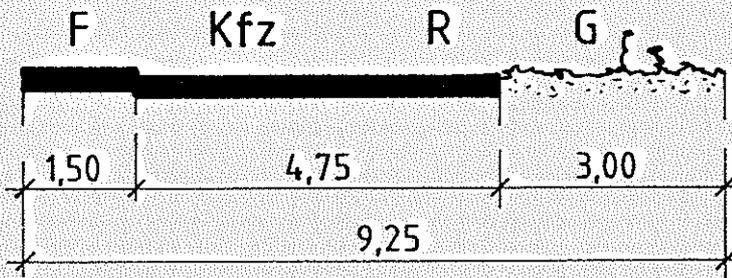
# STRASSENPROFILE

M 1:100

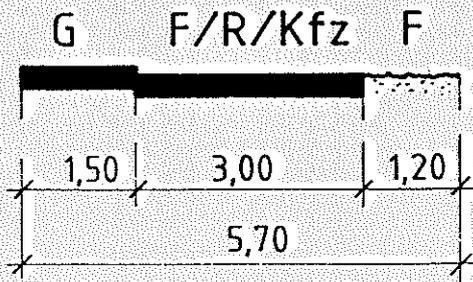
## STRASSE A1-A3



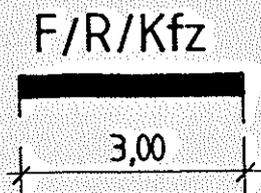
## STRASSE B



## STRASSE C1/C2



## BEFAHRBARER GEHWEG D1-D3



# FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. ALS VOLLGESCHOSSE SIND ZUGELASSEN:  
ERDGESCHOSS+OBERGESCHOSS+AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (AUSBAU BIS MAX. 90 %  
DER GRUNDFLÄCHE MÖGLICH)
2. ALS HÖCHSTMASS GILT OF-ERDGESCHOSS=50 cm ÜBER OBERKANTE DER DEM  
GRUNDSTÜCK NÄCHSTLIEGENDEN STRASSENHÖHE.
3. DIE DACHNEIGUNG BETRÄGT 30° BIS 50°.
4. ALS DACHFORM SIND WALM- UND SATTELDÄCHER ZUGELASSEN.
5. ZWISCHEN DEN STRASSEN C1 UND D3 SOWIE C2 UND D1 UND DER GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND KEINE ZÄUNE ALS EINFRIEDUNG ZUGELASSEN.
6. ZWISCHEN ANLIEGERSTRASSE A1, A2 UND B UND DER GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND HOLZ-  
ZÄUNE BIS 0,8 m HÖHE UND/ODER HECKEN BIS 1,5 m HOCH ALS EINFRIEDUNG ZUGELASSEN.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Nicht für die Bebauung nutzbare öffentliche Fläche im Innenbereich der Wohnsiedlung sind mit Rasen und Sträuchern zu gleichen Teilen zu begrünen.

Die zwischen Gleiskörper und vorhandener Wohnbebauung befindliche Grünfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei auf jeweils 100 qm ein mittel- oder grosskroniger Laubbaum (STU mind. 18-20 cm) sowie 10 Sträucher kommen. (mind.3xv.)

#### 2 VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

Die Verkehrsgrünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern mit einer max. Höhe von 0,8 m zu bepflanzen. Entsprechend den Darstellungen im GOP sind ausserdem an den vorgesehenen Stellen groß- oder mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von etwa 10 qm offenzuhalten. (Seitentlänge wenigstens 2m) Nach der Anwachszeit der Bäume von ca. 2 Jahren sind die Baumscheiben mit Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen.

#### 3 GEHÖLZSTREIFEN

Die Flächen entlang des Anschlussgleises ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (mind. 400 STRÄUCHER und im Durchschnitt auf 10 lfm. 1 Baum mit einem Mindeststammdurchmesser von 18-20 cm.)

#### 4 VORGÄRTEN

In jedem Vorgarten ist mind. ein einheimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. (STU mind. 12-14 cm)

#### 5 HAUSGÄRTEN/AUSSENBEREICHE (AUSSERHALB DER BAUGRENEN)

Diese Bereiche sind mit Sträuchern und Stauden zu gestalten.

#### 6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die von der Bebauung freibleibenden privaten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen.

#### 7 SCHUTZ DES BODENS

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor den Baumassnahmen abzufragen und in Mieten zu lagern. Durch verantwortungsbewusstem Umgang u. sachgemässer Lagerung von Baustoffen sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.

## 8 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Wasserundurchlässige Wegedecken sind nur zulässig, wo es der Zweck nachweislich erforderlich macht.

## 9 VERBLEIB DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Niederschlagswasser ist von den befestigten öffentlichen und privaten Flächen über die Kanalisation in den Schäfergraben abzuleiten. Es wird zugelassen, dass anfallendes Niederschlagswasser der Dachentwässerungen auf den privaten Grundstücken schadlos verbleibt.

## 10 EINFRIEDUNGEN

Zwischen Anliegerwegen C1/C2 und Grundstücksvorgartengrenzen sind keine geschnittenen Hecken zugelassen. Zwischen den Nachbargrundstücken sind Hecken bis 1,50 m Höhe bzw. von Hecken umgebene Zäune erlaubt. Ansonsten sind Holzzäune mit einer max. Höhe von 0,8 m oder Hecken bis 1,50 m statthaft (einschl. von Hecken umgebene Zäune).  
Reine Koniferenhecken sind nicht erlaubt.

Die Begrünungsmassnahmen haben im Zuge der Bebauung des Gebietes zu erfolgen und sind zeitlich mit ihnen abzustimmen.

## 12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind nach § 19 Abs. 3 u. 2 Denkmalschutzgesetz diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 19 Abs. 3 sind die Entdeckungsstelle und entdeckte Bodendenkmale für mind. 5 Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.  
Auf die Besitzstandsregelung des § 19 Abs. 4 und 20 wird hingewiesen.

## **Begründung**

**zur vereinfachten Änderung der Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan "Baumschule"**

### **Anderungsanlaß**

Zur Parzellierung der einzelnen Baugebiete wurde eine zuletzt am 13.12.1994 geänderte Vermessung zugrunde gelegt. Hierbei stellte sich heraus, daß an der Ostseite die Geltungsbereichsgrenze unkorrekt ist und eine den Geltungsbereich querende Wasser-Hauptversorgungsleitung falsch eingetragen ist. Die Planung der inneren Erschließung erfolgte auf der Grundlage der eingangs erwähnten Vermessung, so daß die im genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Verkehrsflächen nicht mit der Straßenplanung übereinstimmen.

Durch die geschilderten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann deshalb von der Form der vereinfachten Änderung der am 01.06.1994 beschlossenen und am 22.09.1994 genehmigten Satzung VEP "Baumschule" im Sinne § 13 (1) Baugesetzbuch Gebrauch gemacht werden.

Im einzelnen wurden folgende Änderungen in die Planzeichnung eingearbeitet.

### **Am Anschlußgleis**

Die Geltungsbereichsgrenze längs der Bahnstrecke (Anschlußgleis) wurde örtlichen Gegebenheiten entsprechend geändert. Die Grenze verläuft jetzt mit der Böschungsoberkante identisch. Vorher verlief sie teilweise mit dem Böschungsfuß identisch.

### **An den Planstraßen A, B und C**

In diesen Teilbereichen mußte die Lage der Verkehrsfläche aufgrund der geänderten Vermessung und der darauf aufbauenden Straßenplanung korrigiert werden. Dies hat im Interesse des Erhalts bebaubarer und nutzungsfähiger Grundstücke Auswirkungen auf den Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen und die Straßenprofile.

### **An der Trasse B**

An der Trasse B der Verkehrserschließung verläuft eine Wasser-Hauptversorgungsleitung. Diese Leitung wurde bei der Überarbeitung der Vermessung neu geortet. Der korrekte Verlauf ist in die geänderte Planzeichnung eingetragen worden. Entsprechend einer Forderung des Versorgungsträgers (Stadtwerke Prenzlau GmbH) mußte der Abstand zwischen Leitungstrasse und Baugrenze auf 5 m festgesetzt werden.

10  
11  
12

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 354

LECTURE 1

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5

1.6