

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Mischgebiet (MI) Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten nur insoweit, als diese nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen.
3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. HOHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 2 BtgbBO)
4.1 Als Geländeoberfläche, auch im Sinne der BtgbBO §2 Abs. 6, wird die mittlere Höhe des Gehweges der öffentliche Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt (B109) festgesetzt.
5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
5.1 Die ausschließlich der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen werden auch dann zugelassen, wenn sie nicht in der festgesetzten Fläche errichtet werden.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
6.1 Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestehen zugunsten der jeweils unmittelbar angrenzenden Grundstücke und für die Träger der Ver- und Entsorgung.
7. Grünordnerische Festsetzungen
7.1 Baumschutzmaßnahmen
7.2 Freiraumgestaltung
7.3 Wege- und Platzflächen
7.4 Grünflächen, Pflanzungen
7.5 Niederschlagswasser

BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BtgbBO
1. Dächer und Dachaufbauten
1.1 Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Satteldächer.
1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°.
1.3 Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise als Pult- oder Flachdächer zulässig.
1.4 Für die Dachdeckung sind nur Ziegeldächer aus gebranntem Material oder Betondachsteine zulässig; nicht zulässig sind schwarze und antrazite Dachdeckungen sowie glänzende Materialien.
1.5 Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften 1.1 bis 1.4 sind bei Begrünung und bei Solarenergienutzung zulässig.
1.6 Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig.
1.7 Die Doppelhäuser sind in den Außenflächen (Fassaden), in der Dachneigung und in den Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.
1.8 Die Firstrichtung des Hauptdaches im nördlichen Teil des Baufensters ist parallel zum Neustädter Damm (B109) auszuführen. Im westlichen Teil des Baufensters ist die Firstrichtung des Hauptdaches parallel zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 21/1 (Zufahrt Norma) auszuführen.
2. Fassaden
2.1 Für die Außenwandverkleidungen sind Kunststoffmaterialien, oder Materialien oder Anstriche, die Mauerwerk, Fachwerk oder andere natürliche Baustoffe imitieren nicht zulässig; weiterhin sind grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben unzulässig.
2.2 In der Detailgestaltung kann von Material und Farbton abgewichen werden.
2.3 Anbauten sind in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
2.4 Die Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.
3. Technische Anlagen
3.1 Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.
4. Garagen und Abstellräume
4.1 Die Befestigung der Zufahrten, der Garagenvorplätze und der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteinen) auszuführen.
5. Vorgärten und Einfriedungen
5.1 Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite in der Gesamtbreite des Grundstücks. Die Vorgärten sind nicht als Lagerfläche zu nutzen und müssen gärtnerisch gestaltet werden; weitere Angaben sind in den grünordnerischen Festsetzungen enthalten.
5.2 Einfriedungen sind Einfriedungen nur mit einem bis zu 1,25 m hohen Zaun mit Bepflanzung zulässig. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe mit Bepflanzung zulässig.
5.3 Wände zur Errichtung eines freier Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten oder Abschirmwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberfläche und eine Kantenlänge von 5,0 m nicht überschreiten.
5.4 Im Bereich von Einmündungen in den öffentlichen Verkehrsraum ist die Sichtfreiheit zu gewährleisten.
6. Werbeanlagen
6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in baulichem Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig. Eigenständige, freistehende Werbeanlagen (wie Werbetafel, -maste und Plakatschlagtafeln etc.) sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

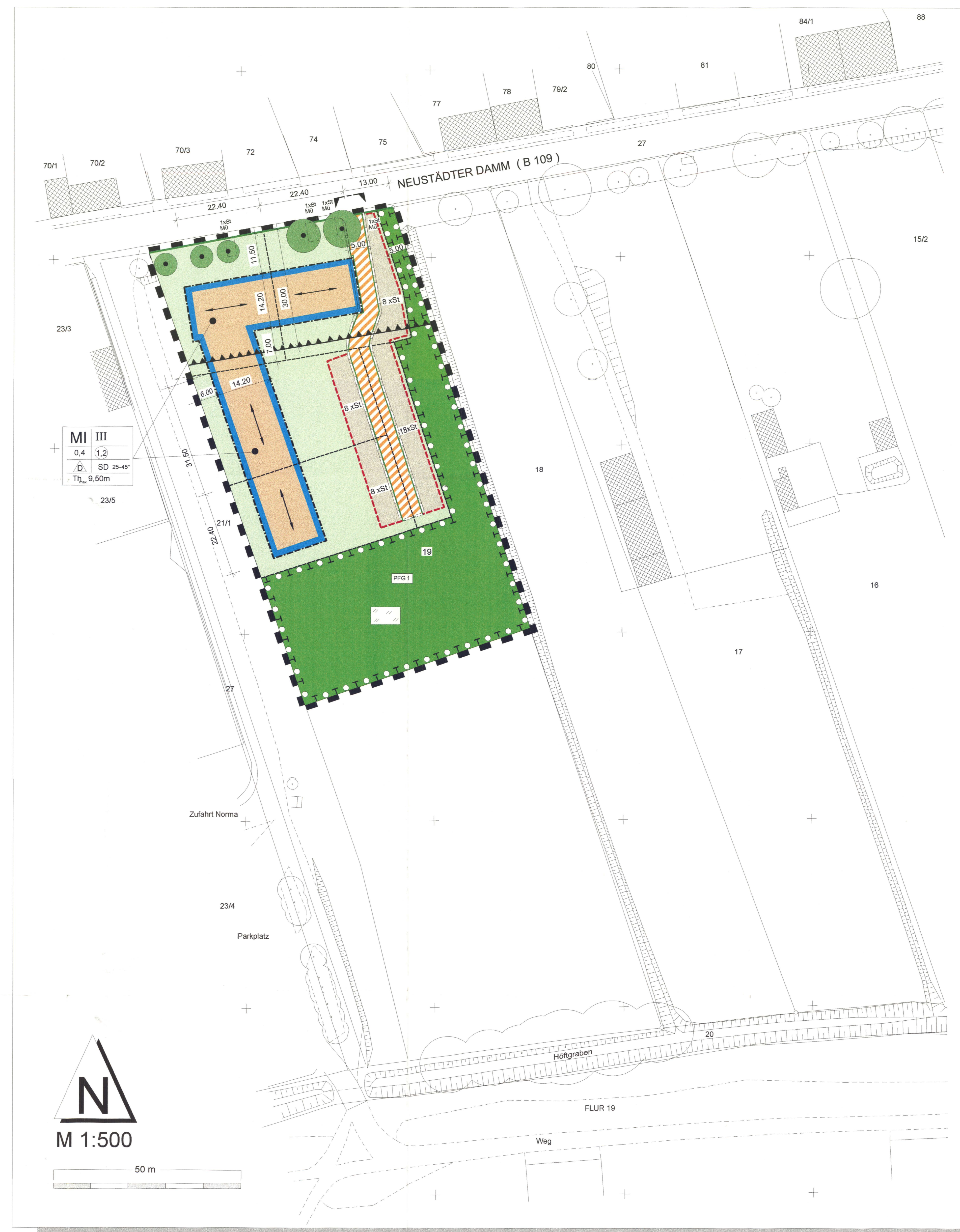
- 1. Auflagen zum Schutz des Bodendenkmals gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DachGB) vom 22.07.1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.)
1.1 Vor Beginn der flächendeckenden Erdarbeiten mit Eingriffstiefen von über 0,5m unter heutiger Geländeoberfläche (z.B. Bodenaustausch für Gründungsarbeiten) müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.
1.2 Sämtliche lineare Erdarbeiten (z.B. Fundamentstreifen, Ver- und Entsorgung) sind baubegleitend auf Bodendenkmale hin zu kontrollieren.
1.3 Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
1.4 Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben.
1.5 Der Untere Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe mindestens 14 Tage vor Beginn zu benennen.
1.6 Der Untere Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.
1.7 Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
1.8 Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (DschG BB § 20).
1.9 Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen zu belehren.
1.10 Die Bauherren / Investoren sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren.
2. Auflagen zum Schallschutz gemäß Stellungnahme des Amt für Immissionsschutz Schwedt / Oder und Vereinbarung vom 12.08.1997:
2.1 Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) wird auf 69 dB(A) festgesetzt.
2.2 Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) wird auf 60 dB(A) festgesetzt.
3. Auflagen zum Gewässerschutz gemäß § 87 BtgbWG Gewässer II. Ordnung:
3.1 Der Abstand der Stellplätze zum Graben an der östlichen Grenze wird auf 5 m festgelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1988 (BGBl. I. S. 2253),
2. Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132),
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58),
5. Brandenburgische Bauordnung (BtgbBO) vom 01. Juni 1994 veröffentlicht im GVBl. Teil. Seite 126 berichtigt dort Seite 404,
6. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 veröffentlicht im GVBl. Teil. Seite 398 geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1994 veröffentlicht im GVBl. Teil. Seite 230,
7. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BtgnatSchG) vom 25. Juni 1992 veröffentlicht im GVBl. Teil. Seite 206 geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1993 veröffentlicht im GVBl. Teil. Seite 510,
8. Satzung der Stadt Prenzlau über Gestaltung und Einfriedung von Vorgärten
9. Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau
alle Gesetze und Satzungen in ihrer zur Zeit geltenden Fassungen

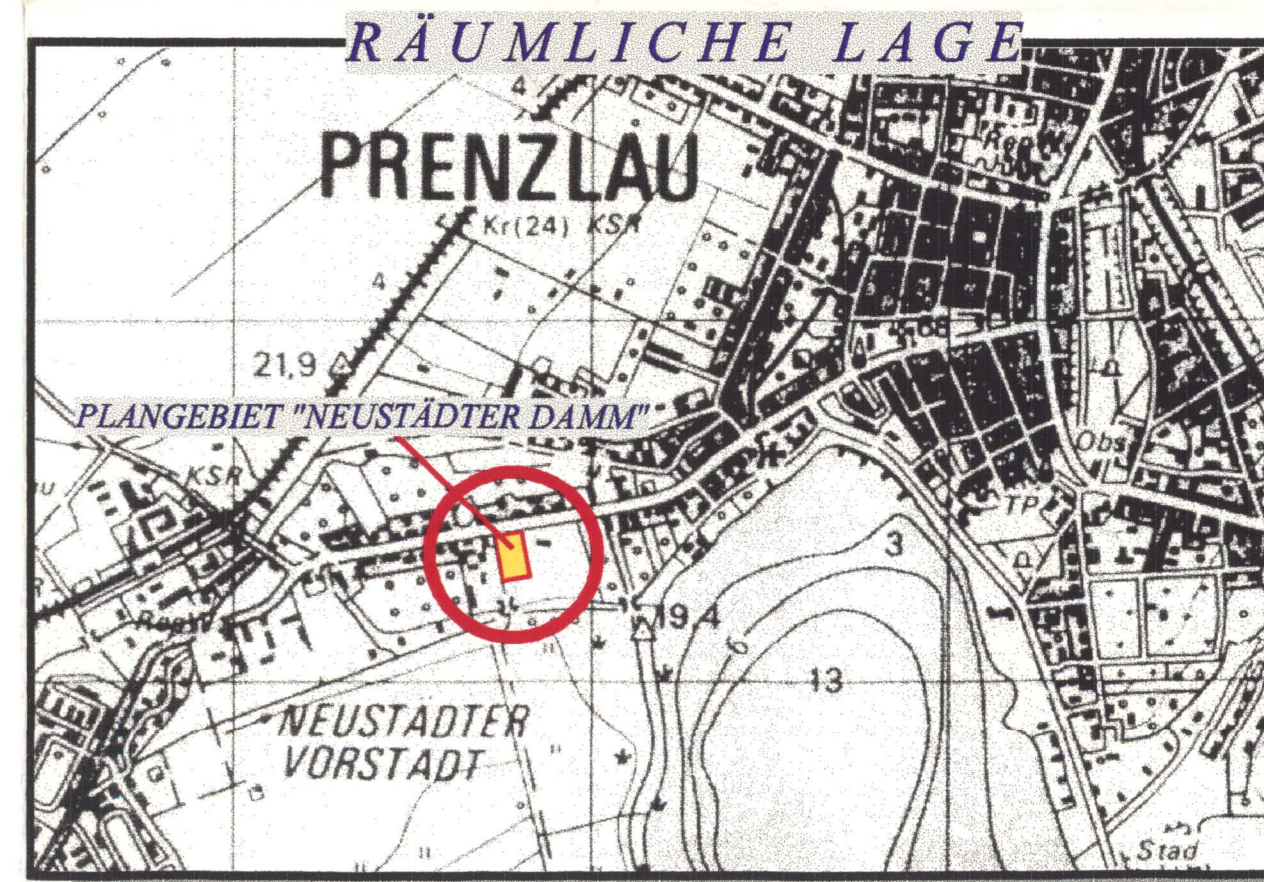
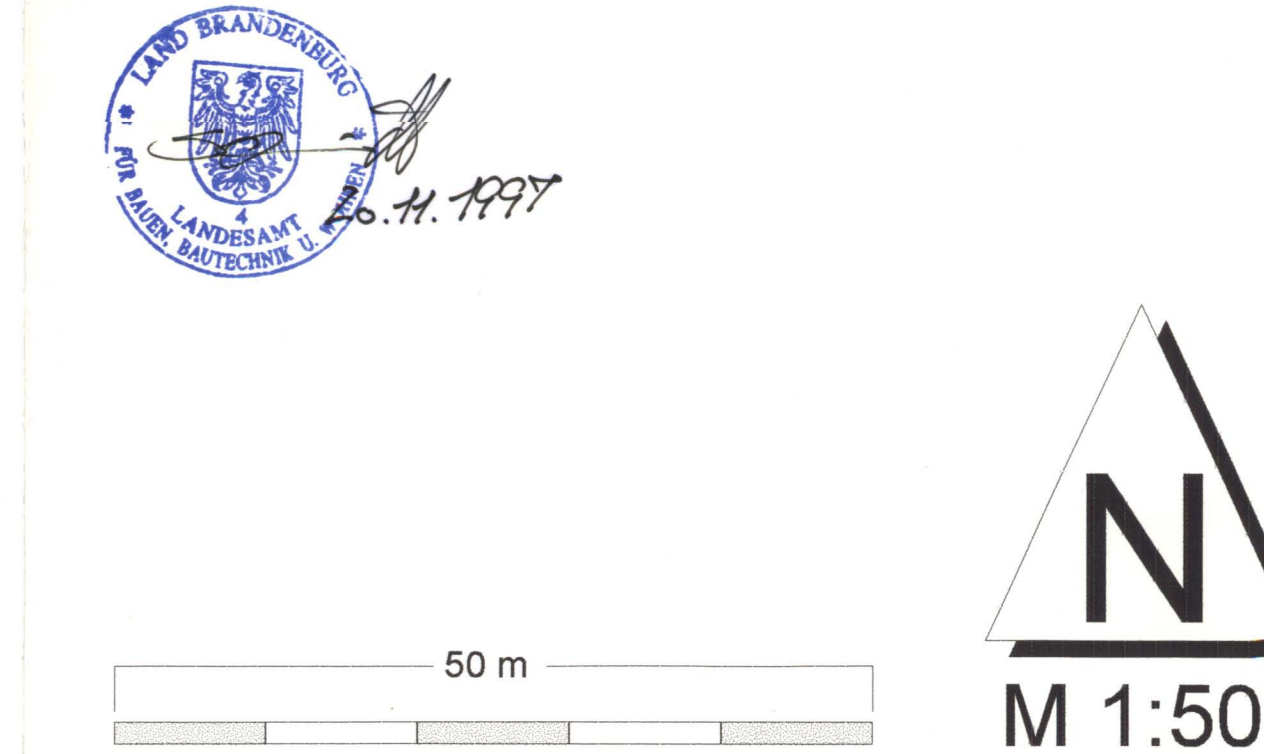
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
2. Planungsanzeige
3. Stellungnahme der Bürger
4. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
5. Katasterbestätigung
6. Abwägung
7. Satzungsbeschluss
8. Anzeigeverfahren und Genehmigung
9. Berücksichtigung der Nebenbestimmungen
10. Satzungsauferlegung
11. Inkrafttreten
12. Verfahrensfehler
13. Abwägungsmängel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (MI III), Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,2), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nutzungsschablone, Verkehrsflächen, Grünflächen



STADT PRENZLAU
VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"WOHNANLAGE NEUSTÄDTER DAMM"
Maßstab: 1:600
Planungsfase: Planfassung für die Genehmigung
Planungsstand: 18.06.1997