

STADT PRENZLAU

1.Änderung des Bebauungsplanes C III "Allgemeines Wohngebiet Röpersdorfer Straße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom 27. August 1997 in der derzeit
gültigen Fassung

Phase: Entwurf

Auftraggeber: MEBRA GmbH
Geschäftsführer Herr Becker
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF 400 129, 17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395/5810215
Internet: www.as-neubrandenburg.de
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Frau Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung



Neubrandenburg, im Januar 2004

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES C III

Allgemeines Wohngebiet "Röpersdorfer Straße" in Prenzlau

Seit dem Jahr 2001 besteht durch den rechtswirksamen Bebauungsplan C III im Gebiet Röpersdorfer Straße Baurecht. Im Gebiet wurden seit dem 4 Einfamilienhäuser errichtet. Fünf weitere Grundstücke sind verkauft. Davon befinden sich auf zwei Grundstücken zwei Gebäude im Bau. Für drei Grundstücke wurden Baugenehmigungen beantragt. Für zwei weitere Grundstücke gibt es Bauinteressenten.

Im Laufe der Zeit hat sich auf Grund der Beratungen mit Bauinteressenten erwiesen, dass die Festsetzungen

- zur 2-3 geschossigen und zwingend zweigeschossigen Bebauung
- zur vorgegebenen Stellung der Hauptgebäude und zu einigen örtlichen Bauvorschriften für potenzielle Bauherren hinderlich sind.

Um die Entwicklung des Baugebietes zu forcieren und den individuellen Bauabsichten zu genügen, ist es notwendig, die oben genannten Festsetzungen wie folgt zu ändern:

Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

1. Im Baufeld 1 wird anstelle des Mindest- und Höchstmaßes von 2 bis 3 Vollgeschossen, eine 3-geschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.
2. Im Baufeld 5 wird die zwingend festgesetzte zweigeschossige Bebauung in eine höchstens zweigeschossige Bebauung geändert.

Durch diese Änderungen können auch eingeschossige Baukörper in den Baufeldern entstehen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2003 ist der Rückbau der fünfgeschossigen Wohngebäude entlang der Röpersdorfer Straße vorgesehen. Damit ist der Bezug der geplanten Gebäude auf die vorhandene Bebauung in Zukunft hinsichtlich der Geschossigkeiten nicht mehr gegeben.

Die bisherigen zwingenden Festsetzungen zu den Geschossigkeiten zur höhenmäßigen Staffelung der Gebäude , wird mit den neuen Festsetzungen aufgehoben.

Bauweise

3. Entlang der Planstraßen A und B werden dort, wo bislang durch die Festlegung einer Firstrichtung des Hauptdaches nur giebelständige oder traufständige Hauptgebäude zugelassen waren durch die Festsetzung beider Firstrichtungen auch beide Gebäudestellungen Giebel- und Traufstand zugelassen.

Durch die Änderung dieser Festsetzung in den betroffenen Bereichen besteht nun eine Wahl zwischen zwei Stellungen der Wohnhäuser in Bezug zur Straße und somit eine weitere differenzierte und individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude und der Grundstücke.

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung im Gebiet bleibt durch diese Änderungen gewahrt. Die Grundzüge der Planung sind durch diese einfachen Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Verfahren wird entsprechend nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Festsetzungen nach Landesrecht § 81 BbgBO

Durch die örtlichen Bauvorschriften war bislang ein bei den Bauherren oft gewünschter Gebäudetyp mit flach geneigtem anthrazitfarbenen oder schwarzem Walmdach und einer Fassade mit weißem Verblendmauerwerk ausgeschlossen.

Um auch diese Gebäude im Baugebiet zuzulassen, werden die betroffenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2.3 wie folgt geändert:

Nr. 1 Dächer Hauptgebäude

Zulässig sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 48° in harter Bedachung mit unglasierten Steinen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Neben der Erweiterung der Farbpalette um anthrazit und schwarz, wird auch die Zulässigkeit der Dachneigung von 33°- 48° auf 25° - 48° erweitert.

Nr. 2. Außenwände – Hauptgebäude

2.3 Klinkeraußenwände sind nur in den Farbtönen rot, rotgelb, gelb und weiß zulässig.

Diese örtliche Bauvorschrift wird geändert durch die zusätzliche Zulässigkeit des Farbtones weiß.