

Legende

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 BauGB
 allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
 zwingend II als Höchstmaß	
TH 4,20m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe über Terrain Mitte Haus- Straßenseite als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
 Baulinie	§ 23 Abs.2 BauNVO
 Baugrenze	§ 22 Abs.3 BauNVO
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
SD nur Satteldach zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
KWD nur Krüppelwalmdach zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
WD nur Walmdach zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 Stellungen der baulichen Anlagen, Firstrichtungen der Hauptdächer	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen	
 Einfahrt  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	
Anlage für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
 Pumpwerk	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 Hauptversorgungsleitungen G Gasleitung	
SW Schmutzwasserdruckrohrleitung E Elektrokabel	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 Grünfläche  öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmungen	
 Parkanlage  Spielplatz	v Verkehrsgrün
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
 Wasserflächen  Regenrückhaltung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
 Entwicklungsgebot Feuchtwiese	
 Erhaltungsgebot für Bäume	
 Anpflanzgebot für Bäume	
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Nachrichtliche Übernahmen

 Schutzgebiet für Grundwasser-gewinnung -Schutzzone III	§ 9 Abs.6 BauGB
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nicht bebaubarer Streifen entlang der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt)	

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs.5 BauNVO
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummer	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

 Nummer der Teilbereiche	
 Sichtdreiecke	

Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche 3-8 nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche 1 und 2 nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.7 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich 9, in den Erdgeschoss der Gebäude nur eine Nutzung gemäß § 4 Abs.2 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - und gemäß § 4 Abs.3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,80m über der zum Grundstück gehörigen anbaufähigen Verkehrsflächen liegen.
 - Die Sockelhöhe, gemessen über Terrain vor Mitte Haus- Straßenseite darf jedoch nur maximal 0,50m sein.
- Traufhöhe

Die zeichnerisch festgelegten Traufhöhen beziehen sich auf das Terrain vor Mitte Haus- Straßenseite bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur dann zugelassen, wenn der Brutto - Rauminhalt von 15 m³ nicht überschritten wird. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze oder Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 14 Abs.1, § 23 Abs.5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L1 besteht zugunsten der Stadt Prenzlau und des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens und umfasst die Befugnis die Schmutzwasserdruckrohrleitung zu unterhalten.
 - Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fläche L2 besteht zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstückes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung zu reinigen. Das Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist nach folgenden Kriterien anzulegen:
 - Ufer und Sohle sind in naturnaher Form zu gestalten. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Die Gewässersohle muß unterschiedliche Tiefenzonen aufweisen:
 - Flachwasserzone 0 - 35cm Tiefe
 - Mittelwasserzone 35 - 100cm Tiefe
 - Tiefenzone 100 - 150cm Tiefe
 - In der Tiefenzone ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.
 - Die Bepflanzung beschränkt sich auf Initialpflanzungen im Uferaum. Die Auswahl der Pflanzungen muß der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen.
 - Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
 - Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.
- Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 - An der Röpersdorfer Straße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Birken *Betula pendula* als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.
 - An der Straße A sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Hainbuchen *Carpinus betulus* als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.
 - Zur Begrünung der Straßenräume ist pro Baugrundstück 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie ein Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen:
 - Straße A: Wildbirne *Pyrus x calleryana* ŽChanticleerŽ
 - Straße B: Zierapfel *Malus ŽRudolphŽ*
 - Straße C und Weg E: Zierkirsche *Prunus subhirtella ŽFukubanaŽ*
 - Am nördlichen Ende der Straße A sowie am nördlichen Ende des Weges F ist je eine Stieleiche *Quercus robur* als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen und östlichen Rand des Wohngebietes ist eine 3-reihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. In der dem Baugrundstück zugewandten Reihe sind nicht einheimische Blütensträucher zulässig. Für die äußeren Reihen sind die in der Begründung Punkt 8.10.1 genannten Gehölzarten zu verwenden. Je 15m Pflanzstreifen ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister, Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1m.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der Straße B und der Bebauung östlich der Röpersdorfer Straße ist ein aus mindestens 10 einheimischen Baum- und Straucharten bestehender und in eine obere und eine untere Baumschicht, eine Strauchschicht sowie eine Krautschicht gegliederter geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln.
 - Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einheimische standortgerechte Gehölzarten anzupflanzen.
 - Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe vom mindestens 4m² Größe offenzuhalten.

- Werden im Bereich der Sichtdreiecke Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60m nicht überschreitet.
- Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind alle anzupflanzenden Gehölze im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften § 89 Bdg BO § 81 Bdg BO

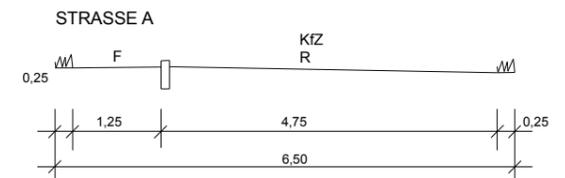
- Dächer Hauptgebäude

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 25° - 48° in harter Bedachung mit unglasierten Steinen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz.
- Außenwände Hauptgebäude
 - Zulässig sind Putzfassaden, Klinkerfassaden (Mauerwerk, Verblendmauerwerk) und Fassaden mit Holzverkleidung.
 - Fachwerkfassaden und Vollholzfassaden sind nicht zulässig.
 - Klinkeraußenwände sind nur in den Farbblöten rot, rotgelb, gelb und weiß zulässig.
- Nebenanlagen
 - Garagen und Nebengebäude dürfen an den Erschließungsstraßen nicht vor der Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet werden, sie müssen in Flucht zum Hauptgebäude oder zurückgesetzt stehen.
 - Vor dem Hauptgebäude sind Lager- und Arbeitsflächen unzulässig. Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen oberirdisch nicht vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
- Einfriedungen
 - An öffentlichen Straßen sind Einfriedungen erst in Höhe der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.
 - Abgrenzungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen in einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. (Empfohlene Arten s. Begründung)

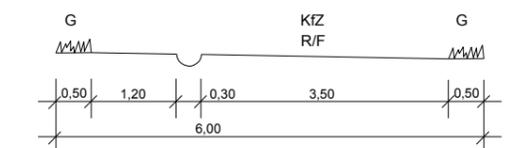
Hinweise:

- Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Entsprechend dem DschGB ist Folgendes bestimmt:
 - Die Erdarbeiten auf bisher ungebautem Gebiet sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegeleitete Kontrolle, bauvorbereitende Grabungen).
 - Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen und mit ihr vor Baubeginn ein Ortstermin anzuberäumen.
 - Bei den archäologischen Untersuchungen, die Archäologen durchzuführen haben, festgestellten Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben.
 - Sollten archäologische Befunde im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für 5 Werktage zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
 - Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig.
- Sollten Strauch- und Baumfällungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unvermeidbar sein, so ist gem. §36 Bbg NatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot des §34 Nr.1 Bbg NatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Sollten bei den Baumaßnahmen Altlastverdachtsflächen, dass heißt organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Aussehen, Geruch) beobachtet werden, ist ein Ingenieurbüro zur fachtechnischen Begleitung heranzuziehen.
- Vorhandene und im Betrieb befindliche Elektrokabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestgräben sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. Zu den vorhandenen Kabeln der e.dis Energie Nord AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 010 und DIN VED 0101 einzuhalten.

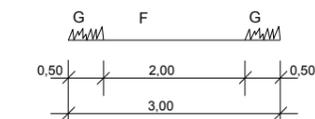
STRASSENPROFILE M 1 : 50



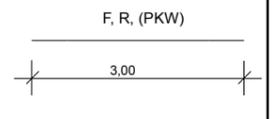
STRASSE B und C



WEG D, E, H



WEG F, G, D1



- F - Fußweg
- R - Radweg
- P - Parkplätze
- Kfz - PKW/LKW
- G - Grün

	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes C III „Allgemeines Wohngebiet Röpersdorfer Straße“
Stadt Prenzlau Am Steintor 4 17291 Prenzlau 03984/750	Satzung redaktionelle Änderungen der Geschossigkeit (Baufelder 3, 4, 6, 7, 8, 9)
	Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 11/2005 1. Änderung Bebauungsplan September 2004
	Maßstab 1: 1.500
Datum Februar 2006	Planungsstand Satzung
	erstellt: Burmeister