

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92

- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend

maximale Grundfläche pro Hauptgebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO

offene Bauweise

abweichende Bauweise

- - nur Einzelhäuser und Stellung baulicher Anlagen Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsfläche - F- Fußweg, R/F-Rad- und Fußweg ö - öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

∴ Zweckbestimmung: Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.0 Sonstige Planzeichen

٦	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsnebenanlagen und Garagen	
_		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Maß der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	•	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes § 9 Abs. 7 BauGB Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
- § 1 Abs. 10 BauNVO Wohngebäude mit erweitertem Bestandsschutz Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Penzlau

3.0 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier Bodendenkmal Nr. 140127- § 4 BbgDSchG und Baudenkmal BD - Bodendenkmal Fläche für ein Baudenkmal D - Stadtmauer
- Erhalt von geschützten Bäume nach § 4 Baumschutzsatzung der

4.0 Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer eingemessener Baum

- vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude 🗼 10,00 🗼 Bemaßung Abruch von
 - Höhenpunkt in Meter über NHN

Baufeld mit Nummer

SG- Staffelgeschoss, DG- Dachgeschoss, FD- Flachdach

Gebietsbezeichnung	Anzahl der Vollgeschosse	Nur Einzel-		
Concispezeiennung	SG/DG- drittes Geschoss-			
		und Doppelhäuser zulässig		
	Staffelgeschoss oder Dachgeschoss			
	SG-FD- drittes Geschoss			
	Staffelgeschoss mit Flachdach			
Bauweise	Grundflächenzahl			
maximale Höhe der Ge	naximale Höhe der Gebäude NHN in Meter über DHHN 92			
Grundfläche in m² pro Gebäude				

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- i. V. m. § 1 Abs.6, 7 BauNVO Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. § 1 Absatz 2 und 3 BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sind zulässig: - Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- .2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig 1.3 Im Erdgeschoss des Baufeldes 2 ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO auf einer Fläche von
- mindestens 100 m² ausschließlich die Errichtung und der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- 1.4 Staffelgeschosse sind erst ab dem dritten Vollgeschoss zulässig.
- 1.5 In den Baufeldern 1 und 3 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse
- 1.6 Im Baufeld 2 sind Staffelgeschosse und Dachgeschosse nicht zulässig.
- 1.7 Im Baufeld 4 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse und Dachgeschosse

mindestens 5,00 m über alle Geschosse zu errichten.

- 1.8 Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.
- 1.9 Bei Gebäuden in den Baufeldern 1 und 3 sind auf den zur Uckerpromenade und zum Seepark gerichteten Seiten, ausgehend von den Nutzungsbegrenzungslinien zum Baufeld 2, jeweils ein Gebäudeeinschnitt in einer Tiefe von mindestens 2,00 m in einer Breite von
- 1.10 Eine Überschreitung der Baulinie und der Baugrenzen durch auskragende Loggien bis zu 1/3 der Tiefe der Loggia ist zulässig.
- 1.11 Für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen §§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- 2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von größer 50 m zulässig.
- 2.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche sind mit einer Längsseite parallel zum unteren Stadtmauerrundweg mit einem maximalen Abstand von 20 cm zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Fläche mit Erhaltungsgebot von Sträuchern zu errichten. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind diese Anlagen nur bis zu einer Höhe von 23,50 m NHN zulässig
- 2.4 Die Festsetzungen 2.2 und 2.3 gelten nicht für das Teilgebiet WA 1. 3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bei Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur der Uckerpromenade zugewandt sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Raum bei mindestens teilgeöffnetem Fenster nicht
- 4. Flächen mit Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- 4.1 Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. 4.2 Innerhalb der Hausvorbereiche der Baugrundstücke und im WA 1 auch innerhalb der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste - Vorschlag siehe Begründung Punkt 9.6)
- 5. Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO
- 5.1. Für die Wohngebäude Wasserpforte 6, 12 und Uckerpromenade 27 und 29 besteht erweiteter Bestandsschutz, indem bauliche Änderungen und alle Nutzungen der Nutzungspalette entsprechend 1.1 allgemein zulässig sind.
- 5.2 Für die Wohngebäude Wasserpforte 6, 12 und Uckerpromenade 27 und 29 sind bei Verlust durch Naturgewalten Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO
- 6.1 In den Baufeldern 1 und 3 sind nur Flachdächer mit Dachneigungen < 10° zulässig. 6.2 Im Baufeld 2 sind Flachdächer, symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zulässig. Bei Dachneigungen von 22° bis 25° sind alle Gaubenarten,
- Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zulässig. 6.3 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Putzfassaden zulässig.
- 6.4 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Loggien zulässig.
- 6.5 Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 3, deren Gebäudelänge 15 m überschreitet, sind auf den straßenabgewandten Seiten ausgehend von den
- Nutzungsbegrenzungslinien jeweils ein 5 m breites, vertikales Gliederungselement über alle Geschosse vorzusehen. baulichen Anlagen 6.6 Die Außenwände der Nebengebäude, Garagen und Carports sind entlang des unteren
 - Stadtmauerrundweges nur als Putz- und Klinkerfassaden zulässig.
 - 6.7 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen

Hinweis: Ansonsten gilt die Gestaltungssatzung für die Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2004 vom 22.09.2004, S.16. Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Prenzlau in der derzeit geltenen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

im Internet bereitgestellt.

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.06.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB
- i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung in der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung vom 21.10.2019 bis 22.11.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.09., 7.10. und 8.10.2019

frühzeitig beteiligt worden. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden

- Die Stadtvertretung hat am XX.XX.XX den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A),dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XX.XX.XX bis zum XX.XX.XX nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am XX.XX.XX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XX abschließend geprüft. Der Bebauungsplan der Innenentwicklungbestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) undden örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX gebilligt.

Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XX.XX.XXXX und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau.

Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . ortsüblich bekannt gemacht worden In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBI. I Nr. 15, 19) hingewiesen worden.

Bürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des XX.XX.XX in Kraft getreten.

Landkreis Uckermark **PRENZLAU**



Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII "Uckerpromenade" Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Entwurf

Datum: 09/2020

Maßstab im Original: 1:500 n:\2018b119\30\dwg\entwurf-prenzlau_8-2020.dwg