

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Gliederung Reines Wohngebiet

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 i.V.m. § 1 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (2), 14 (1), 15, 23 (5) BauNVO)

Notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nach § 12 (2)

BauNVO können neben der Errichtung innerhalb der Baufenster auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO im straßenbegleitenden Bereich (Vorgarten) zugelassen werden. Gem. § 15 BauNVO ist ihre Häufung im Plangebiet dann unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die für das Gebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Andere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf im Baugebiet gelegenen Grundstücken nicht zulässig.

3. Regenwasserbeseitigung

Auf den Baugrundstücken sind Vorkehrungen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers zu treffen.

Überschüssiges Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen.

Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit dies nicht realisierbar sein, ist das Regenwasser der geplanten Regenwasserleitung zuzuführen.

Gestalterische Festsetzungen

4. Dachform und Dachneigung

(§ 89 (1) Nr. 1 BbgBO)

Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zu errichten.

Nebenanlagen sind mit Satteldächern oder flachgeneigten Dächern zu errichten.

Dachgauben sind zulässig und von dieser Regelung ausgenommen.

Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

5. Einfriedungen

(§ 89 (1) Nr. 5 BbgBO)

Einfriedungen, die zur Straße führen, sind als Hecken mit standortgerechten Arten anzulegen. Daneben sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

(§ 9 (6) BauGB, §§ 12, 15, 19 und 20 BbgDschG)

Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde:

1. Die Erdarbeiten sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle).
2. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
3. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Bbg. Landesmuseums auszugraben.
4. Sollten archäologische Befunde (Tonscherben, Knochen, Metall, Glas, Holz, schwärzliche Bodenverfärbungen) im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für 5 Werktage zu unterbrechen (§ 19 BbgDschG) und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
5. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
6. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen.
7. Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
8. Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde und abgabepflichtig (§20 BbgDschG)
9. Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde:

1. Verantwortlich für die Dokumentation der archäologischen Untersuchungen ist der Veranlasser der Maßnahme gem. § 15 (§) BbgDschG, er trägt auch die Kosten gem. § 12 (2) i.V.m. § 15 (3) BbgDschG.

Altlasten

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Munitionsbergung

Das Plangebiet kann insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein.

Treten bei den Baumaßnahmen Munitionsfunde zutage, sind die Fundstellen unverzüglich zu verlassen und das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau bzw. der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu benachrichtigen.

Für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind rechtzeitig Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Gemäß dem Runderlaß III Nr. 78/1994 des Ministerium des Innern des Landes Bbg. vom 8.11.1994, zuletzt geändert am 26.8.1997, dürfen Baugenehmigungen erst nach Vorliegen der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Bbg. erteilt werden. Aus diesem Grund sind mit den Bauanträgen die einzelnen Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen beim Bauordnungsamt des Landkreises einzureichen.

Hinweise

1. Neue Wohngebäude können an das Erdgasleitungsnetz der Stadtwerke angeschlossen werden. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur, wenn alle neuen Grundstückseigentümer Abnehmer sind.
2. Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gem. des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469 gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffen als zuständige geologische Landesanstalt wird hingewiesen.