

# TEXT (TEIL B)

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

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 und 7 und §§ 13, 13 a und 19 Abs. 4 BauNVO**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. § 4 BauNVO

  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sind nach §§ 4 Abs. 2 und 13 BauNVO 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
    - Räume für freie Berufe
  - 1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
  - 1.3 Im gesamten Plangebiet sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.
  - 1.4 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - 1.5 Im WA 1 ist im Baufeld 1.1 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
  - 1.6 Staffelgeschosse sind erst ab dem dritten Vollgeschoss zulässig.
  - 1.7 In den Baufeldern 1 und 3 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse zulässig.
  - 1.8 Im Baufeld 2 sind Staffelgeschosse und Dachgeschosse nicht zulässig.
  - 1.9 Im Baufeld 4 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse und Dachgeschosse zulässig.
  - 1.10 Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.
  - 1.11 Bei Gebäuden im Baufeld 3 sind auf den zur Uckerpromenade gerichteten Seite, ausgehend von der Nutzungsbegrenzungslinie zum Baufeld 2 ein Gebäudeeinschnitt in einer Tiefe von mindestens 2,00 m in einer Breite von mindestens 5,00 m über alle Geschosse zu errichten.
  - 1.12 Eine Überschreitung der Baulinie und der Baugrenzen durch auskragende Loggien bis zu 1/3 der Tiefe der Loggia ist zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 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.
  - 2.5 Im WA 1 sind Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen nicht zulässig.
  - 2.6 Für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig.
- 3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - 3.1 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 überschritten wird.
- 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste - Vorschlag siehe Begründung Punkt 9.6.2)
- 5. Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO**
  - 5.1 Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig.
  - 5.2 Nutzungsänderungen der bestehenden Wohngebäude entsprechend der Festsetzung 1.1 sind zulässig.
  - 5.3 Für die Wohngebäude Uckerpromenade 27 und 29 erlischt bei vollständigem Verlust durch Naturgewalten (Brand, ect.) der Bestandsschutz. Ansonsten ist eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bestands zulässig.

- 5.4 Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserpforte 6 durch Naturgewalten (Brand, ect.) ist die Wiedererrichtung eines zweigeschossigen Gebäudes auch mit einer geringeren Grundfläche zulässig. Einzuhalten sind die Bestandsfirshöhe von 27,40 m ü NHN, im Nordosten eine Dachneigung von mindestens 40° und eine harte rote Dacheindeckung, wie im Bestand.
  - 5.5 Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserpforte 12 durch Naturgewalten (Brand, ect.) ist die Wiedererrichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes von 24 m ü NHN zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO**
- 6.1 In den Baufeldern 1, 1.1 und 3 sind nur Flachdächer mit Dachneigungen < 10° zulässig.
  - 6.2 Im Baufeld 2 sind Flachdächer, symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Zeltedächer 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, 1.1, 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.
  - 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 zulässig.

**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 geltenden Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am .....als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .....gebilligt.

Prenzlau,

Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .....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.

Prenzlau,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Prenzlau,

Bürgermeister

4. 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 ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und 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 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I Nr. 15, 19) hingewiesen worden. Die Satzung ist ..... in Kraft getreten.

Prenzlau,

Bürgermeister

## Prenzlau, Landkreis Uckermark



## Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII "Uckerpromenade"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB