

# Textliche Festsetzungen

gem. gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

### 1.1 Mischgebiet

Zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 Bau NVO aufgeführten Nutzungen(1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten)

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

Nicht zulässig sind außerdem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5, Lebensmittelverkaufsstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der untere Bezugspunkt für die max. Firsthöhe ist 25,20 m über HN = OKFF EG Kietzstr. 1.

## 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Baulinie

Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (max. 0,3 m). Ein Vortreten von Überdachungen bis max. 1,50 m und Loggien bis max. 0,75 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. ( § 23 Abs. 2 Satz 3 )

### 3.2. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Balkonen bis max. 2 m, Überdachungen bis max. 1,50 m und von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

## 4. Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 37 Stck beschränkt. Die fehlenden Stellplätze sind vorrangig durch den Bauherrn in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück nachzuweisen oder abzulösen.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

§ 1 BauGB und § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es sind mind. 10 klein- bis mittelkronige Laubbäume, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen. Sämtliche zu pflanzende Bäume sind im Verband mit Strauchhölzern zu pflanzen. Der Spielplatz ist überwiegend als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten. Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Alle nichttransparenten Wandflächen der Innenhofgebäudeteile sind mit Strukturputz mit möglichst hohem Absorptionsgrad, verbunden mit einer Vertikalbegrünung, auszubilden.

### 6.2. Die Stellplätze an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind zu überdachen.

### 6.3. Es sind passive Schallschutzvorkehrungen zur Einhaltung der gem. DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 4100 vorgeschriebenen Innenraumpegel vorzuschen.

### 6.4. Der Neuanschluß von elektrischen Direktheizungen und das Verbrennen von festen Brennstoffen ist unzulässig.

## 7. Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftpflanzung wesentlich mindernde Befestigung, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

### 7.2 Oberflächenabflußwasser

Ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen ist nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ist eine vollständige bzw. teilweise Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen speziellen Situation nicht möglich, ist ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Stadtwerke Prenzlau GmbH oder an die Stadt Prenzlau zu stellen.