

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sprtliche Zwecke. Ausnahmesweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet ist mit 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe ist gemäß Planeinschrieb im WA 1 mit TH 15 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe ist gemäß Planeinschrieb im WA 2 mit TH 4 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Winterfeldtstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnitlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist für WA1 mit maximal 4 und WA2 maximal 1 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Verkehrsflächen "St" mit der Zweckbestimmung für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Anlagen von Stellplätzen ist nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Je Wohneinheit bei einer Wohnfläche von über 100 m² sind mindestens 2 Stellplätze und bei einer Wohnfläche unter 100 m² ist mindestens ein Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.

4.3 Je 4 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind mindestens 4 Stellplätze für das Abstellen von Fahrrädern auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb ist ein Zufahrtsbereich auf einer Breite von 6 Metern festgesetzt. Das Grundstück ist ausschließlich über diesen Zufahrtsbereich zu befahren.

6. Grünflächen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.

6.2 Gemäß Planeinschrieb ist auf der privaten Grünfläche ein privater Spielplatz festgesetzt.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH auf den Flurstücken 226 (teilw.) und 228 der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist eine ständige Begeh- und Befahrbarkeit durch den Berechtigten zu gewährleisten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

9.2 Bei Neuanpflanzungen sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2 xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

9.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

9.4 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasenschutzzaben, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm) anzulegen.

II örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

10. Dachgestaltung

Gemäß Planeinschrieb sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.

(2) Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.

(3) Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen der Stadtwerke ist die genau Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

(4) Im Plangebiet befindet sich eine Regenwasserleitung im Besitz der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Die Regenwasserleitung ist zu erhalten und von Bebauung frei zu halten.

(5) Bäume, die per Definition unter die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau fallen, sind für den Fall, dass sie aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung nicht erhalten werden können, wertgemäß zu ersetzen. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des § 2 der Baumschutzsatzung nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles zu realisieren. Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Stadt Prenzlau umgehend mit geeigneten Mitteln schriftlich anzuzeigen (Foto, Rechnung). Sind die gepflanzten Bäume bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

(6) Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

(7) Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

(8) Die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens sind vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

(9) Grundlage für eine Bebauung ist eine ordnungsgemäße wasser- und abwassertechnische Erschließung mit Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie bei Schmutzwasser in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen im Rahmen der geltenden Satzungsbedingungen.

(10) Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen sollte bei gut bis mäßig durchlässigen Böden über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken versickert werden. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse technische Bauwerke (z.B. Rigolen) zum Einsatz kommen, ist gemäß § 8; § 9 WHG ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Grundwasserentnahmen bzw. Grundwasserabsenkungen i. S. § 9 (1) Nr. 5 WHG bedürfen gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte es notwendig sein, dass das Fundament (Bodenplatte) auf Pfahlgründung erfolgen soll, sind bei der unteren Wasserbehörde zur Beurteilung, ob eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß §§ 8 und 9 WHG erforderlich ist, aussagekräftige Unterlagen einzureichen.

(11) Bevor Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück versickert wird, ist die Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach § 5 Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) einzureichen.

(12) Nachfolgend aufgeführte, eventuell geplante Vorhaben bedürfen ebenfalls der Erlaubnis bzw. sind bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuzeigen:

- 1. Benutzungen von Gewässern:
 - Entnahme von Grundwasser - Bohrung eines Brunnens
 - Abwassereinleitungen - Errichtung einer Kleinkläranlage
 - Wärmepumpen - vertikale Erdwärmesonden
 - Wärmepumpen - horizontale Flächenkollektoren
- 2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
 - Heizöllageranlagen