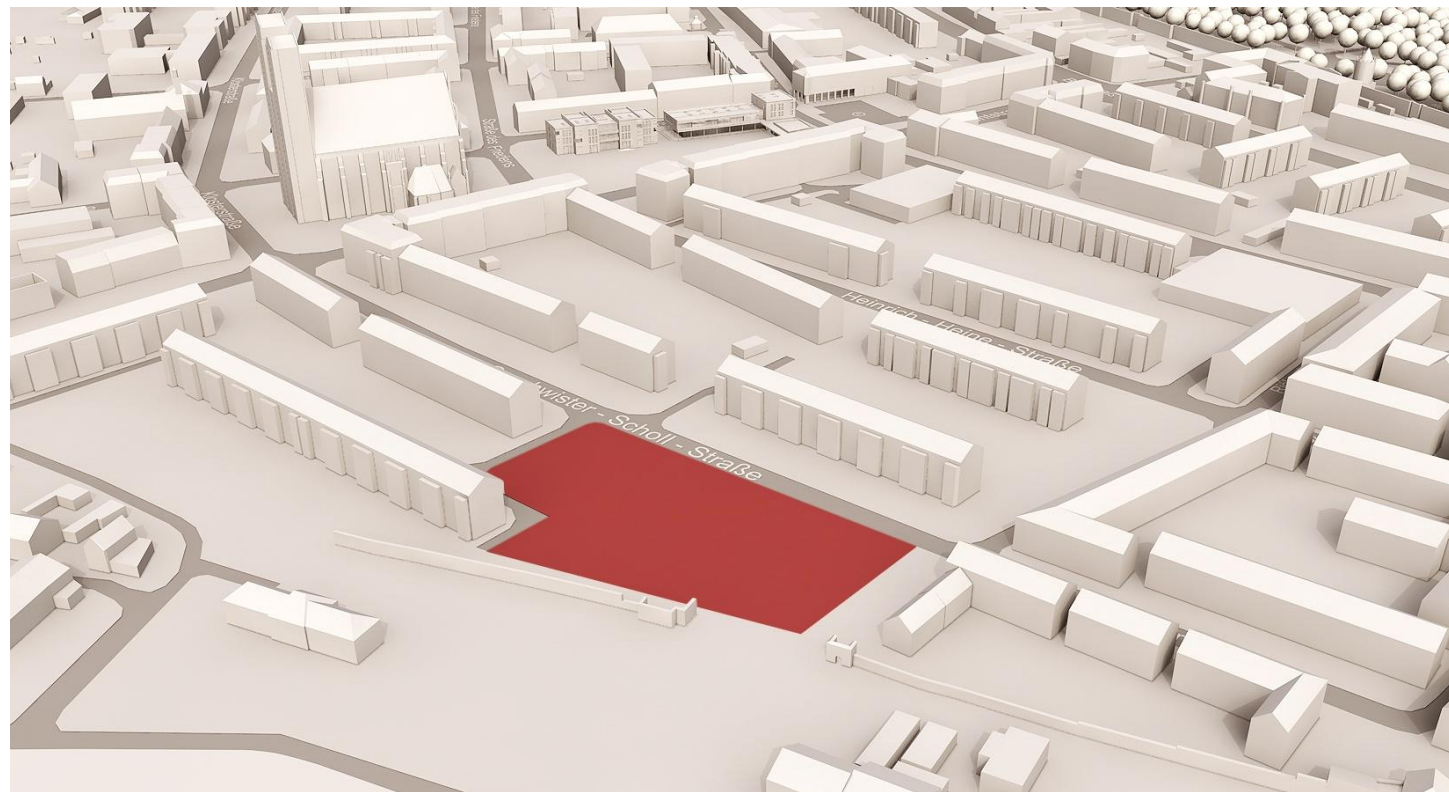


# Bebauungskonzeptionen

## Geschwister-Scholl-Straße, Prenzlau



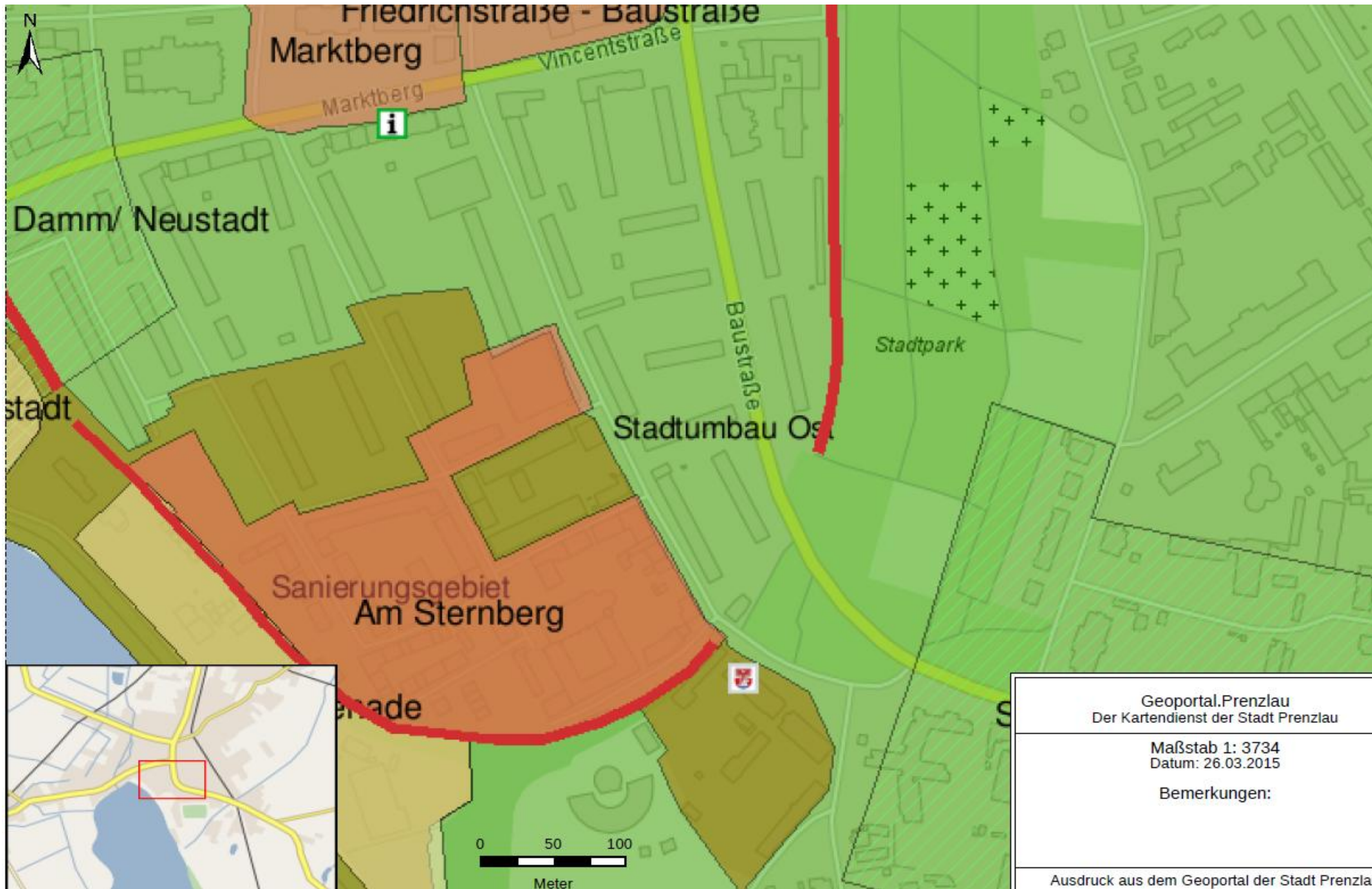
Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG



Erstellt: 04/2015

Agora+  
Projektentwicklung





Geoportal.Prenzlau  
Der Kartendienst der Stadt Prenzlau

Maßstab 1: 3734  
Datum: 26.03.2015

Bemerkungen:



# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2010 **unter Einhaltung** Grundsätze B-Plan BII „Am Sternberg“  
und Gestaltungssatzung



# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter Einhaltung** Berücksichtigung B-Plan BII  
und  
Gestaltungssatzung





# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

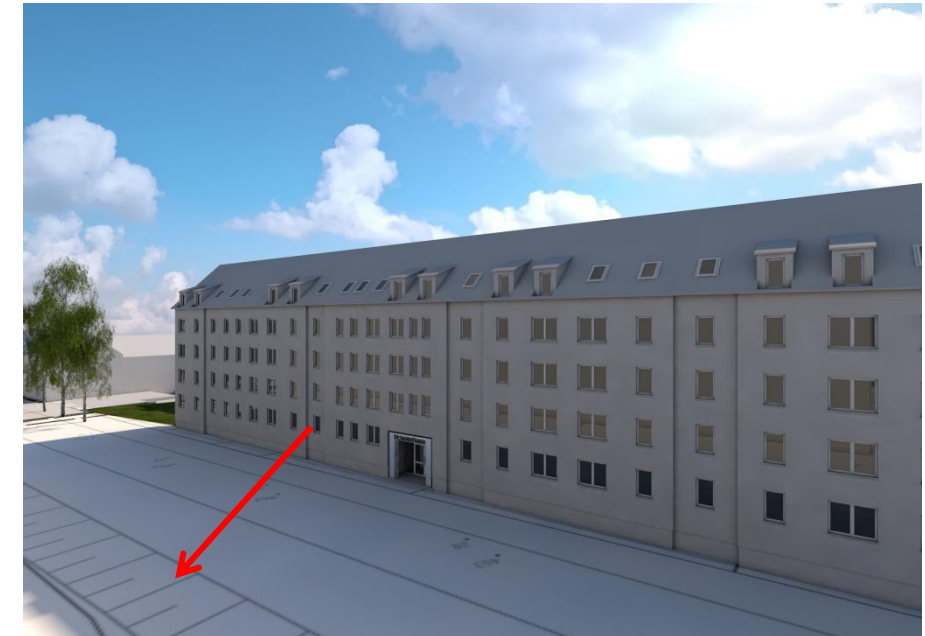
Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ unter Berücksichtigung B-Plan BII

und

Gestaltungssatzung

## Rahmenbedingungen

1. Baukörper zur Einhaltung der Baulinien/ -grenzen gem. B-Plan BII
1. Gebäude entlang der G.-Schollstraße nach § 34
2. Gebäudesituation/ Architektur unter Einhaltung der Gestaltungssatzung



## Nachteile:

Starke Verschattung Bebauung Geschwister- Scholl- Straße

Energetisch und wohnungswirtschaftlich ungünstiger Dachraum

Keine moderne Bauform für das Wohnen 2030 in Prenzlau

# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter tlw. Abweichung** B-Plan BII  
und  
Gestaltungssatzung

## Zielstellung:

1. Verschieben der Baukörper zur Einhaltung der Baulinien/ -grenzen gem. B-Plan BII
2. Neuordnung der Gebäude im Baugrundstück
3. Darstellung der Gebäudesituation/ Architektur unter Einhaltung der Gestaltungssatzung





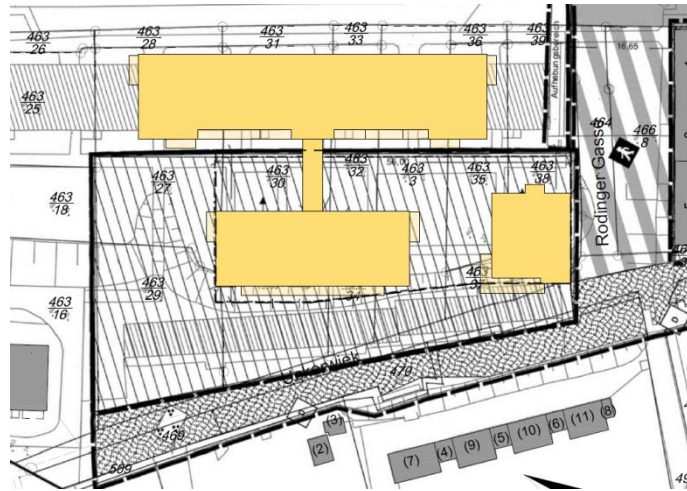
# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter tlw. Abweichung** B-Plan BII

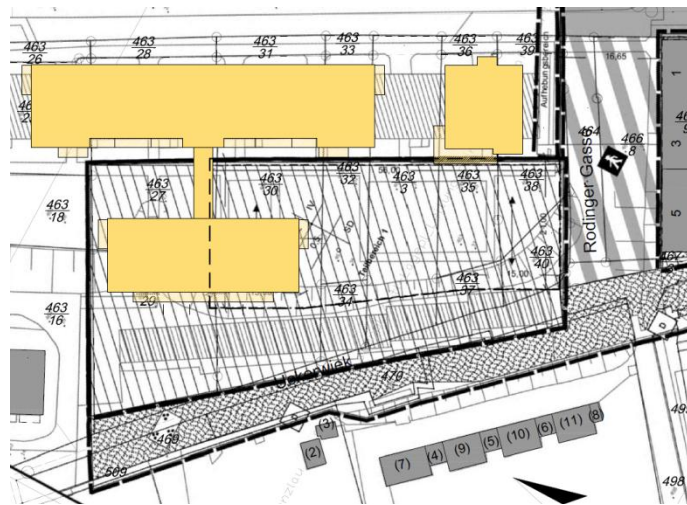
und

Umgestaltungssatzung

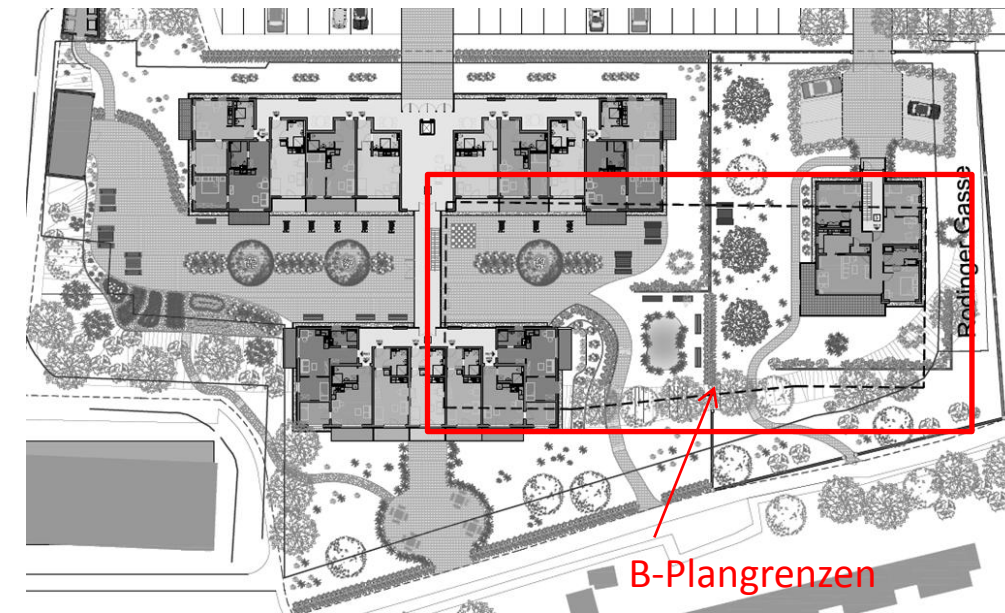
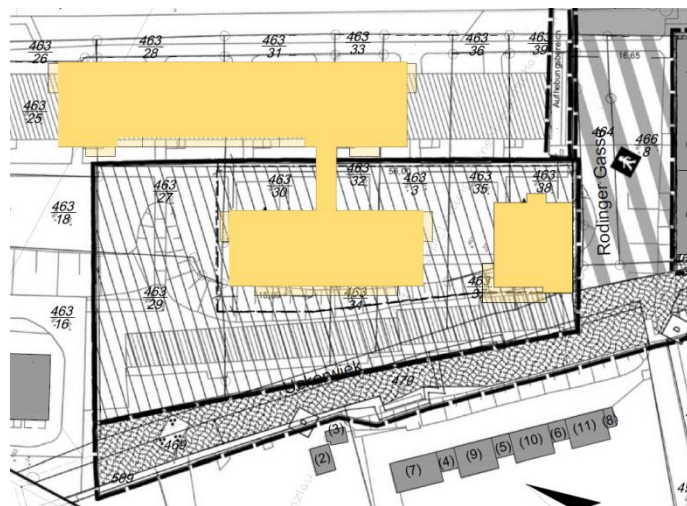
Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:



Einordnung Gebäude in B-Plangebiet



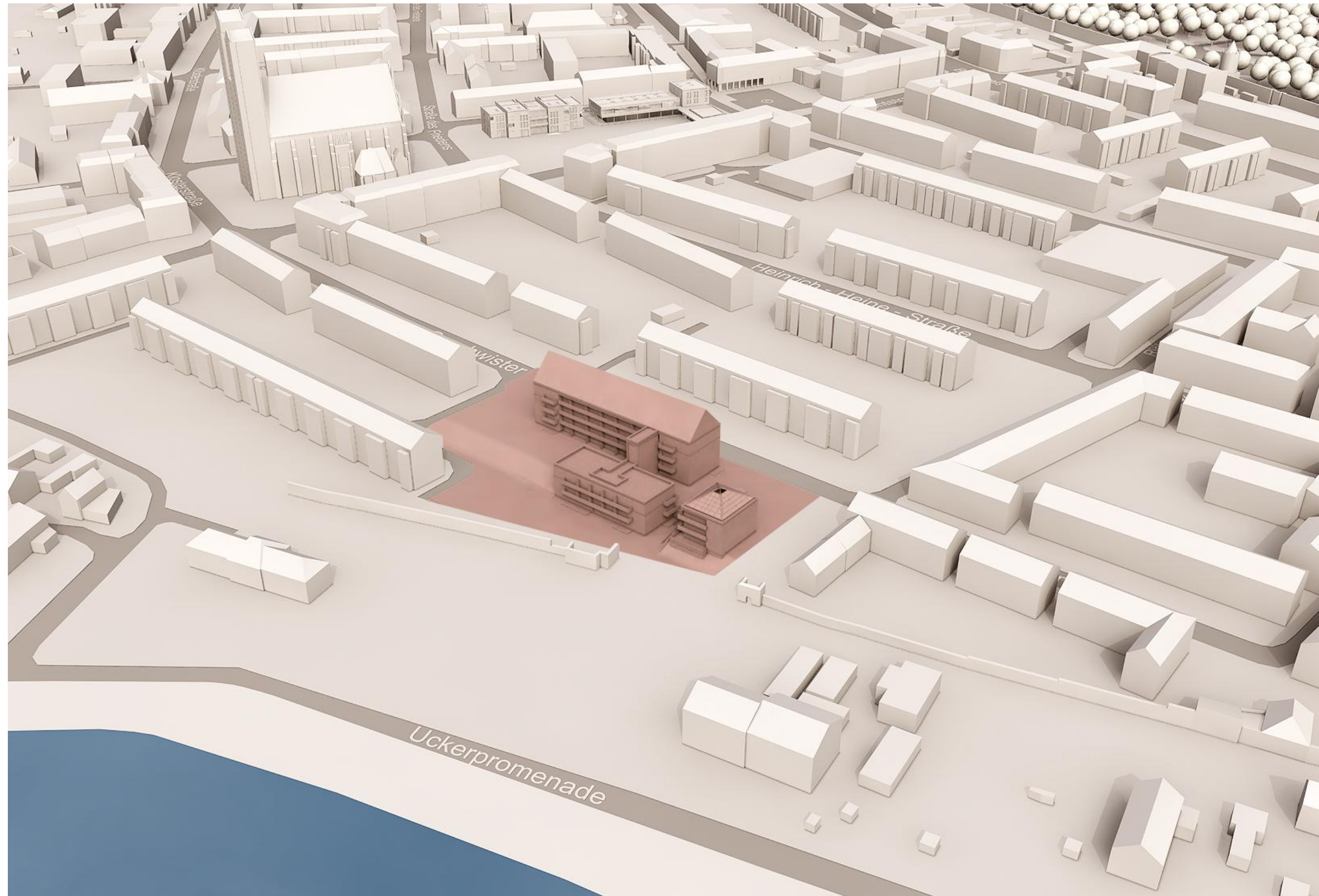
# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter tlw. Abweichung** B-Plan BII

und

Gestaltungssatzung

Vorzug-Variante 3:



Einordnung Gebäude in B-Plangebiet



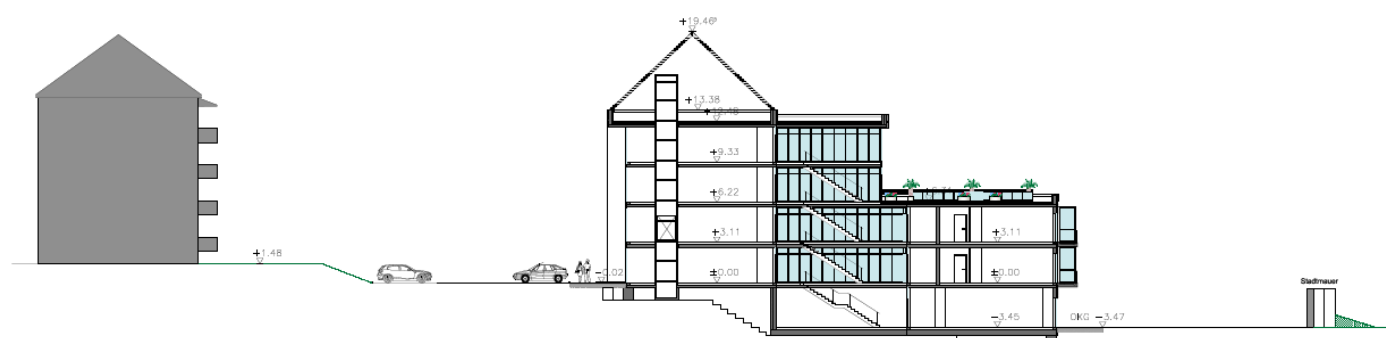
# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter tlw. Abweichung** B-Plan BII

und

Gestaltungssatzung

Variante 3:



Einordnung Gebäude in B-Plangebiet



# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Planungsansatz 2015 „Betreutes Wohnen“ **unter tlw. Abweichung** B-Plan BII

und

Gestaltungssatzung

Zusammenfassung der Anforderungen an Neubebauung d. Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße in Prenzlau (ohne Kenntnis B-Plan B II "Am Sternberg" in Originalfassung)			
	Anforderungen nach Gestaltungssatzung 61.6, Gestaltungsgebiet D "Am Sternberg"	Anforderungen nach 2. Änderung B-Plan B II "Am Sternberg", Teilbereich 1	Vorgabenerfüllung in Studie Januar 2015
GRZ	§34 BauGB	0,5 (Überschreitung durch Garagen/Stellplätze/Zufahrten nicht zulässig)	erfüllt
Geschossigkeit	§34 BauGB	max. 4 Geschosse	erfüllt
Bebauung	§34 BauGB	offene Bebauung (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen, Gebäudelänge max. 50 m)	erfüllt
Gebäudestandort	best. Baufluchten aufnehmen	Baulinie vorgeschrieben (max. Abweichg. 30 cm) Baugrenzen vorgeschrieben	erfüllt erfüllt
Gebäudegliederung	Fasadengliederungsabschnitte entsprechend Kleinteiligkeit der Flurstücke durch Farbgebung/Rücksprünge/Höhenuntersch. usw.		erfüllt
Dach	Satteldach 30 - 45° DN Ziegel, einfarbig, unglasiert Dachüberstand am Giebel max. 10 cm Gauben/DFF max. 30% der Dachfläche Einzelgauben Breite max. 1.50 m / Abstand 0.80 m Gaubenbänder erlaubt bei Höhe max. 2/3 der darunter lieg. Fenster Ortngaziegel/Blech max. 6 cm sichtbare Breite	ausschließlich Satteldach max. 45° DN Firstrichtung vorgeschrieben Ziegel, rot	erfüllt erfüllt erfüllt - - -
Fenster/Öffnungen	Anteil Öffnungen max. 50% der Fassadenflächen stehendes Format (quadrat. o. liegende Formate nur im Sockel/Drempel) max. Abstand zur Gebäudekante 60 cm bei Breiten über 90 cm: Fensterteilung durch Stulp/Pfosten	ausschließlich stehendes Format (Ausnahme: Schaufenster mit vertikaler Teilung)	erfüllt tlw. nicht erfüllt (Balkonfenster H<B) erfüllt nicht erfüllt

Dachflächenfenster	stehendes Format (max. 0.90 x 1.40 m)		-
Gaubenfenster	nicht breiter als darunter liegende Fenster Höhen max. 2/3 der darunter liegenden Fenster		-
Fassade	Fenster in Achsen übereinander, horizontal gereiht Straßenfassade mit sichtbarer Gliederung in Zonen: Sockel, EG, NG, Dach Wandflächen ungemustert, nur mineralische Farben, keine glänzenden Oberflächen, kein Kunststoff, Alu, Keramik, Klinkerersatz	ausschließlich mineralische Putze und rotes/gelbes Ziegelmauerwerk	erfüllt tlw. nicht erfüllt erfüllt
Balkone/Loggien	Balkone an Straßenfassade nicht zulässig		erfüllt
Kragdächer	an Straßenfassade nicht zulässig		nicht erfüllt
Aufzüge	von der Straße nicht sichtbar		erfüllt (hinter Glas)
Hauseingänge	keine Stufen im Straßenraum zulässig	stufenlos (Zuwegung dem Gelände anpassen)	erfüllt
Türen/Tore	Holz o. Stahl		erfüllt
Farbe	entspr. Farbkonzept (Anlage der Gestaltungssatzung)		nicht erfüllt
Technische Anlagen/Solaranl.	nur auf straßenabgewandter Seite zulässig		-
Brennstoffe		feste und flüssige Brennstoffe nicht zugelassen	-



Außenanlagen	Ort beton/Asphalt nur von Straße nicht sichtbar erlaubt Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern/Bäumen (Nadelbäume nicht erlaubt, Ausnahme Eibe)	mind. 25% der nicht überbaub. Fläche Strauchgehölz-Bepflanzung (mehrschichtig, 3 Pflanzen/m², 1 Solitärstrauch/3 m²), pro 40 m² Strauchfläche 1 großkroniger Laubbaum (Stammumf. 20 cm).	erfüllt erfüllt
	Einfriedung zur Straße: ausschließlich Mauern (Ziegel-MW), zum Hof Laubholz-Hecken in Verbindung mit Staketen-/Maschendrahtzäunen vorh. alte Mauern und Pfeiler sind zu erhalten PKW-Stellplätze auf Grundstück mit offenen Fugen (Rasengitter o. ä.)	Einfriedung zur Straße: ausschließlich Mauern (Ziegel-MW), zum Hof Laubholz-Hecken in Verbindung mit Staketen-/Maschendrahtzäunen PKW-Stellplätze (Straßenraum+Grundstück) mit offenen Fugen (Rasengitter o. ä.)	erfüllt - erfüllt
Nebengebäude/Gargagen		entspr. B-Plan B II "Am Sternberg"	nicht geplant
Regenwasser		nicht in Kanalisation einleiten	-
Vogelschutz		Nistmöglichkeiten in Fassade und Dach vorsehen	erfüllt



# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

Alternativer Planungsansatz „Betreutes Wohnen“





# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

## Alternativer Planungsansatz „Betreutes Wohnen“



### Baufeldgestaltung:

I.	Wohnhaus 1 – Bauteil 1:	40 WE	3.180 m <sup>2</sup> BGF
II.	Wohnhaus 1 – Bauteil 2:	16 WE	1.570 m <sup>2</sup> BGF
III.	Stadtvilla:	3 WE	590 m <sup>2</sup> BGF



# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

## Einordnung in bestehende städtebauliche Strukturen





# Bebauungskonzeption Geschwister-Scholl-Straße

## Alternativer Planungsansatz „Betreutes Wohnen“

Zusammenfassung der Anforderungen an Neubebauung d. Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße in Prenzlau (ohne Kenntnis B-Plan B II "Am Sternberg" in Originalfassung)			
	Anforderungen nach Gestaltungssatzung 61.6, Gestaltungsgebiet D "Am Sternberg"	Anforderungen nach 2. Änderung B-Plan B II "Am Sternberg", Teilbereich 1	Vorgabenerfüllung in Studie April/Mai 2014
GRZ	§34 BauGB	0,5 (Überschreitung durch Garagen/Stellplätze/Zufahrten nicht zulässig)	nicht erfüllt
Geschossigkeit	§34 BauGB	max. 4 Geschosse	erfüllt
Bebauung	§34 BauGB	offene Bebauung (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen, Gebäudelänge max. 50 m)	erfüllt
Gebäudestandort	best. Baufluchten aufnehmen	Baulinie vorgeschrieben (max. Abweichg. 30 cm) Baugrenzen vorgeschrieben	nicht erfüllt nicht erfüllt
Gebäudegliederung	Fasadengliederungsabschnitte entsprechend Kleinteiligkeit der Flurstücke durch Farbgebung/Rücksprünge/Höhenuntersch. usw.		nicht erfüllt
Dach	Satteldach 30 - 45° DN Ziegel, einfarbig, unglasiert Dachüberstand am Giebel max. 10 cm Gauben/DFP max. 30% der Dachfläche Einzelgauben Breite max. 1.50 m / Abstand 0.80 m Gaubenbänder erlaubt bei Höhe max. 2/3 der darunter lieg. Fenster Ortungsziegel/Blech max. 6 cm sichtbare Breite	ausschließlich Satteldach max. 45° DN Firststrichtung vorgeschrieben Ziegel, rot	nicht erfüllt nicht erfüllt nicht erfüllt
Fenster/Öffnungen	Anteil Öffnungen max. 50% der Fassadenflächen stehendes Format (quadrat. o. liegende Formate nur im Sockel/Drempel) max. Abstand zur Gebäudekante 60 cm bei Breiten über 90 cm: Fensterteilung durch Stulp/Pfosten	ausschließlich stehendes Format (Ausnahme: Schaufenster mit vertikaler Teilung)	erfüllt (ohne Beachtung Laubengangverglasung) tlw. nicht erfüllt (Balkonfenster H<B) erfüllt nicht erfüllt

Dachflächenfenster	stehendes Format (max. 0.90 x 1.40 m)		-
Gaubenfenster	nicht breiter als darunter liegende Fenster Höhen max. 2/3 der darunter liegenden Fenster		-
Fassade	Fenster in Achsen übereinander, horizontal gereiht Straßenfassade mit sichtbarer Gliederung in Zonen: Sockel, EG, NG, Dach Wandflächen ungemustert, nur mineralische Farben, keine glänzenden Oberflächen, kein Kunststoff, Alu, Keramik, Klinkerersatz	ausschließlich mineralische Putze und rotes/gelbes Ziegelmauerwerk	erfüllt nicht erfüllt erfüllt
Balkone/Loggien	Balkone an Straßenfassade nicht zulässig		erfüllt
Kragdächer	an Straßenfassade nicht zulässig		nicht erfüllt
Aufzüge	von der Straße nicht sichtbar		erfüllt
Hauseingänge	keine Stufen im Straßenraum zulässig	stufenlos (Zuwegung dem Gelände anpassen)	erfüllt
Türen/Tore	Holz o. Stahl		erfüllt
Farbe	entspr. Farbkonzept (Anlage der Gestaltungssatzung)		erfüllt
Technische Anlagen/Solaranl.	nur auf straßenabgewandter Seite zulässig		noch nicht geplant
Brennstoffe		feste und flüssige Brennstoffe nicht zugelassen	-



Außenanlagen	Ort beton/Asphalt nur von Straße nicht sichtbar erlaubt Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern/Bäumen (Nadelbäume nicht erlaubt, Ausnahme Eibe)	mind. 25% der nicht überbaub. Fläche Strauchgehölz-Bepflanzung (mehrschichtig, 3 Pflanzen/m², 1 Solitärstrauch/3 m²), pro 40 m² Strauchfläche 1 großkroniger Laubbaum (Stammumf. 20 cm).	erfüllt erfüllt
	Einfriedung zur Straße: ausschließlich Mauern (Ziegel-MW), zum Hof Laubholz-Hecken in Verbindung mit Staketen-/Maschendrahtzäunen vorh. alte Mauern und Pfeiler sind zu erhalten PKW-Stellplätze auf Grundstück mit offenen Fugen (Rasengitter o.ä.)	Einfriedung zur Straße: ausschließlich Mauern (Ziegel-MW), zum Hof Laubholz-Hecken in Verbindung mit Staketen-/Maschendrahtzäunen -	nicht erfüllt -
Nebengebäude/Gargagen		entspr. B-Plan B II "Am Sternberg"	-
Regenwasser		nicht in Kanalisation einleiten	-
Vogelschutz		Nistmöglichkeiten in Fassade und Dach vorsehen	-













Dipl.-Ing. Mathias Tietze

Telefon (033 3 34) 85 89 40

Fax (033 3 34) 85 89 41

info@agoraplus.de

Springende 6

16278 Angermünde / OT Biesenbrow

[www.agoraplus.de](http://www.agoraplus.de)

© 2015, Agora+ Projektentwicklung

# Impressum