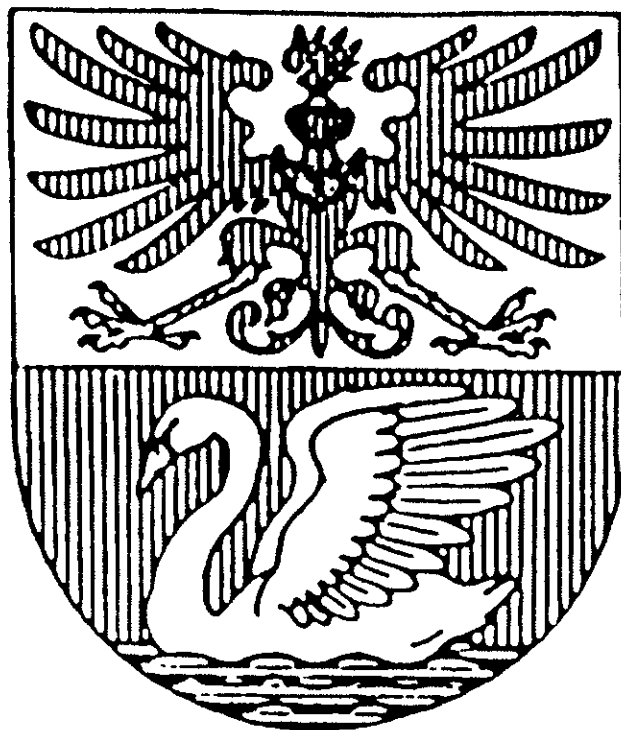


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes C IV

-Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB-



Übersicht

1	ANLASS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	ÄNDERUNGSBEREICH	3
3	PLANUNGSRECHT	3
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (1. ÄNDERUNG) / ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG	3
4.1	überbaubare Grundstücksflächen	3
4.2	Fläche für Stellplätze und Garagen.....	3
5	UMWELTSCHUTZ	4
6	KOSTEN / HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	4
7	VERFAHRENSDATEN	4
7.1	Änderungsbeschluss.....	4

1 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans C IV „Neustädter Damm-West“ sind im Bereich entlang der Bundesstraße auf Grund von Anregungen im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) auf eine Tiefe begrenzt worden, die zum einen den Bebauungsmöglichkeiten gem. §34 BauGB nicht entspricht und zum anderen eine wirtschaftliche Bebauung behindert. Um eine Bebaubarkeit entsprechend der ehemaligen Baurechte gem. §34 BauGB auch planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst in etwa den Bereich des Mischgebietes der geschlossenen Bauweise (Bauflächen entlang der Bundesstraße). Diese Bauzone wird um 3,0 m nach Westen erweitert.

3 Planungsrecht

Der Bebauungsplan C IV ist seit 01.03.2000 rechtsverbindlich. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplans gem. §13 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durchgeführt.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans (1. Änderung) / Abwägung und Begründung

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den bereits gem. §34 BauGB bestehenden Baurechten war der überbaubare Bereich entlang der Bundesstraße ursprünglich (Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes C IV –Vorentwurf §4 BauGB) in einer Tiefe von 20 m vorgeschlagen. Diesen Gegebenheiten soll der überbaubare Bereich entlang der Bundesstraße im Wesentlichen angepasst werden.

Die bebaubare Fläche soll zur Realisierung eines abgewinkelten (L-Form) Baukörpers, der die hinterliegenden Häuser vorteilhaft gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße abschirmen kann, vergrößert werden. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird auf 20,0 m vergrößert (gegenüber 12,0 m im rechtsverbindlichen Bebauungsplan). und westlich, zur Zufahrt zur Stellplatzanlage, auf 25,0 m verlängert (die Bautiefe ist hier 18,0 m). Insgesamt wird die überbaubare Fläche in der geschlossenen Bauweise um 3,0 m nach Westen erweitert.

Die nachbarschaftlichen Belange des östlich angrenzenden Grundstücks werden in der Weise berücksichtigt, dass im direkten Kontaktbereich die bereits festgesetzte Bautiefe nicht verändert wird. Die Aufweitung wird erst dort vorgenommen, wo es auch den Abstandsflächenvorschriften der Brandenburger Bauordnung entspricht.

Festsetzung gem. §23 (2) und (3) BauNVO

Um eine architektonisch ansprechende Bebauung zu ermöglichen, soll die Strenge der Baulinie ausnahmsweise durchbrochen werden können. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen bis zu 0,5 m und ein Vortreten von Balkonen um max. 1,2 m auf max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudeflucht als Ausnahme zulässig ist. Die Begrenzungen innerhalb der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Tiefe und der max. Länge der Abweichung stellt sicher, dass der Charakter der Baulinie erhalten bleibt.

4.2 Fläche für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Garagen wird den geänderten Baugrenzen angepasst. Auch hier wird die Festsetzung gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück im positiven Sinne abgeändert. Mögliche Stellplätze und Garagen werden nun vom Nachbarhaus weiter entfernt, als bisher zulässig, errichtet. Der direkte rückwärtige Freiraum des östlichen Nachbarhauses wird somit durch diese Planänderung positiv beeinflusst.

5 Umweltschutz

Durch die geplante Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, da diese Festsetzungen den ehemaligen bestehenden Baurechten gem. § 34 BauGB entsprechen.

6 Kosten / haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Gemeinde werden durch die Durchführung dieses Bebauungsplan und der 1. Änderung keine Kosten entstehen.

7 Verfahrensdaten

7.1 Änderungsbeschluß

Der Beschluss, den Bebauungsplan C IV gemäß § 13 BauGB zu ändern, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am .2000 gefasst.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom .2000 bis .2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegen.

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom .2000 bis .2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegen.

Prenzlau, den

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes C-IV

1.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen bis 10 m² sind je anliegender Wohneinheit zulässig. Wege und Terrassen sind so herzustellen, daß das anfallende Regenwasser auf der Fläche versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge oder breitere Materialfugen).

2.

Innerhalb der Stellplatz- und Garagenanlage ist für je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum (Anpflanzstammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdreich) anzupflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen zwischen den einzelnen Stellplätzen angeordnet werden.

Die Baumscheiben müssen in ihrer Größe mind. einer Stellplatzfläche entsprechend ausgebildet und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen - Sträuchern und Stauden - vollständig dicht bepflanzt werden. Die Anpflanzung ist dauernd zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.

Entlang des Höftgrabens ist auf der Ostseite des Gewässers ein 2 m breiter Randstreifen mit aufstehender Krautvegetation zu erhalten.

4.

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen in Mischgebiet ist ein Pflanzgutanteil von mindestens 80% der Bäume und Sträucher in heimischen Arten zu verwenden.

5.

Innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- ist eine Fläche von mindesten 500 m² dicht mit standortgerechte in heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

6.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Bereich der geschlossenen Bauweise die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109) von mindestens 40 dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen von 35 dB aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Zusätzlich müssen die lärmzugewandten Aufenthaltsräume bei Fehlen von lärmabgewandten Fenstern entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Eine Luftwechselrate von 20 cbm/h und Person ist zu gewährleisten.

7.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Bereich der offenen Bauweise die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen von 30 dB aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Zusätzlich müssen die lärmzugewandten Aufenthaltsräume bei Fehlen von lärmabgewandten Fenstern entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Eine Luftwechselrate von 20 cbm/h und Person ist zu gewährleisten.

Änderungsbereich

8.

Für bauliche Anlagen im Bereich der geschlossenen Bauweise kann entlang der Baulinie ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen bis zu 0,5 m und ein Vortreten für Balkone bis zu 1,2 m auf max. ¼ der Gebäudeflucht zugelassen werden.