

Textliche Festsetzungen

B Ausnahmen

(gemäß § 31 (1) BauGB)

- (1) Von der für die Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Maximalhöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden, indem Windräder und turmartige Bauwerke eine maximale Höhe von 117 m über Gelände haben dürfen.
- (2) Für das Grundstück (Teilfläche von ca. 4000 qm des derzeitigen Flurstückes 53/3 der Flur 1 in der Gemarkung Prenzlau) darf im Einzelfall die Maximalhöhe der baulichen Anlagen bis 166 m über Höhe Null betragen.

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1 Emissionsbeschränkungen § 1 (4) BauNVO

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche den zulässigen max. Wert in den jeweiligen Baugebieten nicht überschreiten.

Teilweiser Anschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen & 12 (6) und § 14 (1) BauNVO

2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig

Beschränkung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 Alternative BauGB

4 Die Oberflächen der befestigten Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dachentwässerungen und befestigte Gehwege sind an die Regenkanalisation anzuschließen.

§ 3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zulässigkeit von Betriebswohnungen und den betriebszugehörigen Büros

5 Die im GI ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie die betriebszugehörigen Büros sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionswerte für die Gebiete nicht überschritten werden. Betriebswohnungen sind auf den Grundstücken die direkt an die Bahnanlagen angrenzen, unzulässig.

§ 4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 a und b

6

Vorgärten

Im Bereich der Planstraße A und D sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen durch eine lockere 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste in einer Breite bis zu 5 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema C des Grünordnungsplanes). In den gekennzeichneten Zonen ist zusätzlich alle 25 m ein ergänzender hochstämmiger Alleebaum gemäß der Pflanzliste in einer Breite bis zu 5 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema C des Grünordnungsplanes). Die Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein. Je 100 m² sind ca. 28 Sträucher anzupflanzen.

7

Begrünung zum Regenrückhaltebecken

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Versorgungsfläche-Regenrückhaltebecken und der Baugrenze ist eine lockere 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste in einer Breite bis zu 5 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema C des Grünordnungsplanes).

8

Eingrünung zur freien Landschaft

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnanlage sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zur Bundesstraße B 109 ist eine 5-reihige Anpflanzung aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste in einer Breite von 7,5 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema A des Grünordnungsplanes). Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 1 Baum und ca. 45 Sträucher anzupflanzen.

9

Eingrünung zur Bahnanlage

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnanlage ist eine 3-reihige, im Wesentlichen geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema B des Grünordnungsplanes). Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume und ca. 67 Sträucher anzupflanzen.

10

Eingrünung zur Bundesstraße

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße B 109 sind Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste in gruppenartiger Anordnung zu pflanzen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind Wiesenbereiche anzulegen und extensiv zu pflegen. Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein. Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der B 109 sind mindestens 20 Sträucher und ein Baum anzupflanzen.

11

Allgemeines Pflanzgebot für die Baugrundstücke

Bei einer GRZ von 0,8 sind mindestens 20 % und bei einer GRZ von 0,6 mindestens 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Wiesen sind gemäß der Pflanzliste anzulegen und extensiv zu gestalten. Staudensäume sind in Randbereichen zu erhalten. In der Pflanzverwendung sind bis zu 30 % nicht heimische Ziergehölze zulässig. (Pflanz-

auflagen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche finden hierin Berücksichtigung).

12

Grenzpflanzung

Entlang der Grundstücksgrenzen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist eine weitgehend geschlossene (80%) 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf die Dauer zu erhalten

13

Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenfronten (d. h. ohne Öffnungen) sind über einer Länge von 8 m (auch über Ecke gemessen) mit fassadenbegrünenden Rankpflanzen gemäß der Pflanzliste im Pflanzabstand von 5,0 m in ausreichend großen Pflanzbeeten zu bepflanzen.

14

Stellplatzbegrünung

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum (gemäß der Pflanzliste) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen vorzunehmen. Die Baumscheiben müssen in ihrer Größe mindestens einer Stellplatzfläche entsprechen. Diese Fläche ist durch Bodendecker oder Stauden dicht zu bepflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben ca. 10 m² groß sein.

Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei der Errichtung von Garagenhöfen ist für je angefangene 4 Garagen mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Garagenanlage anzupflanzen. Pro Baum sind 15 m² Pflanzfläche mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

15

Müllbehälter – Eingrünung

Die Standorte der Müllbehälter sind mit Vorrichtungen zum Sicht- bzw. Windschutz zu umgeben und gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten.

16

Uferbereiche

Die Uferbereiche der vorhandenen und zukünftigen Gewässer (z. B. private Regenwasserteiche) sind naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu gestalten. Uferböschungen dürfen nicht artfremd (z. B. Spundwänden) befestigt werden.

17

Straßengrün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als extensive Wiesenbereiche anzulegen und zu pflegen. Es sind magere Substrate zu verwenden. Innerhalb dieses Grünstreifens ist alle 25 m ein Alleebaum, gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Die Alleepflanzung ist auch fortzuführen, wenn der Grünstreifen für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen unterbrochen wird. Die Pflanzfläche für diese Solitäräume soll mindestens 2,5 x 3,5 m betragen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein.

18

Mindestanforderungen für die Bepflanzung

Bei Pflanzungen, die auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen angelegt werden, sind ausschließlich Laubbäume gemäß Pflanzliste im Grünordnungsplan zulässig.

Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten:

Alleebäume:	Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
Laubbäume:	3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt

Hinweise:

Pflanz- und Pflegemaßnahmen:

Die Pflanzung von Gehölzen sind im Herbst oder Frühjahr vor dem Treiben der Knospen vorzunehmen. Die DIN 18916 – Pflanzen und Pflanzarbeiten ist zu berücksichtigen. Bei der Anlage der Wiesenflächen sind magere Substrate zu verwenden.

Es sind keinesfalls chemische Pflanzmittel zur Beseitigung von unerwünschten Aufwuchs zu verwenden. Auf chemische Düngung sollte zugunsten von organischen Düngemittel verzichtet werden.

Anwuchspflege: In den ersten zwei Jahren sind im Herbst Nachwuchspflanzungen eventuell nicht angegangener Gehölze vorzunehmen.

Die Frischwiesen sind zweimal im Jahr im Juni/Juli und im September zu mähen; keine Düngung und nur extensive Bewässerung während langer Dürreperioden. Durch Reduzierung der Schnitthäufigkeit (Mahd alle 2-3 Jahre) kann in den Randbereichen die Entwicklung von Staudensäumen gefordert werden.

§ 5 Maßnahmen zur rationellen Energieanwendung und effektiver Wärmedämmung § 9 (1) Nr. 24 BauGB

19

Anlagen für die Nutzung alternativer Energieträger, insbesondere die passive Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Deren Anwendung darf zum Zwecke der Raumheizung und Wärmeversorgung erfolgen. Bei den zu errichtenden Bauwerken sind alle Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung anzuwenden.

Baubetriebliche Maßnahmen:

Schutz, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
(gem. § 12 und § 14 BbgNatSchG)

Neben Ausgleich des Eingriffes sind zur Minimierung des Eingriffes vorsorgliche Maßnahmen zu treffen. Durch baubetriebliche Maßnahmen lassen sich die Beeinträchtigungen teilweise vermindern. Folgende Maßnahmen sollen Berücksichtigung finden:

Sicherung des Oberbodens entsprechend der DIN 18915.

Sicherung der an den Baubereich angrenzenden krautigen Vegetation und Gehölzen, insbesondere der unter Schutz stehenden Bäume an der B 109 während der Bauzeit durch geeignete Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und RAS – LG 4.

Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und Maschinen, die der 15. BimSchV-Baumaschinenlärmverordnung vom 10.11.1986 (BGBl. I S. 1729) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 512) – entsprechen.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Alleebäume an der B 109

Baumbestand an der B 109

Baumverlust an der B 109 durch das Bauvorhaben

Baumanpflanzung an der B 109 gem. der Pflanzliste
(Darstellung im Grünordnungsplan)

Die Baumpflanzung an der B 109 stellt nach § 12 BbgNatSchG eine Ausgleichsmaßnahme für den Baumverlust vor Ort dar und nach § 14 BbgNatSchG im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Bauvorhaben.

Vorzusehen ist die Wiederanpflanzung der lückenhaft vorhandenen Allee an der B 109 mit ca. 58 Solitäräumen in Art und Größe gemäß der Pflanzliste des Grünordnungsplanes.

Zufahrten zu den Baugrundstücken

Im Bereich der Planstraßen sind Alleepflanzungen vorgesehen. Um den Alleecharakter zu unterstützen, sollten die Grundstückszufahrten so geplant werden, dass eine Regelmäßigkeit der Baumstandorte gesichert ist. Eine Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt ist deshalb erforderlich.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den Erarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 19 Abs. 3 sind die Entdeckungsstätte und entdeckte Bodendenkmale für mindestens fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Auf die Besitzstandsregelung des § 19 Abs. 4 und § 20 wird hingewiesen.

Kennzeichnung Windkraftanlagen

Die Windkraftanlagen sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau, Dezernat Luftfahrt, mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen sowie die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis zu veranlassen.