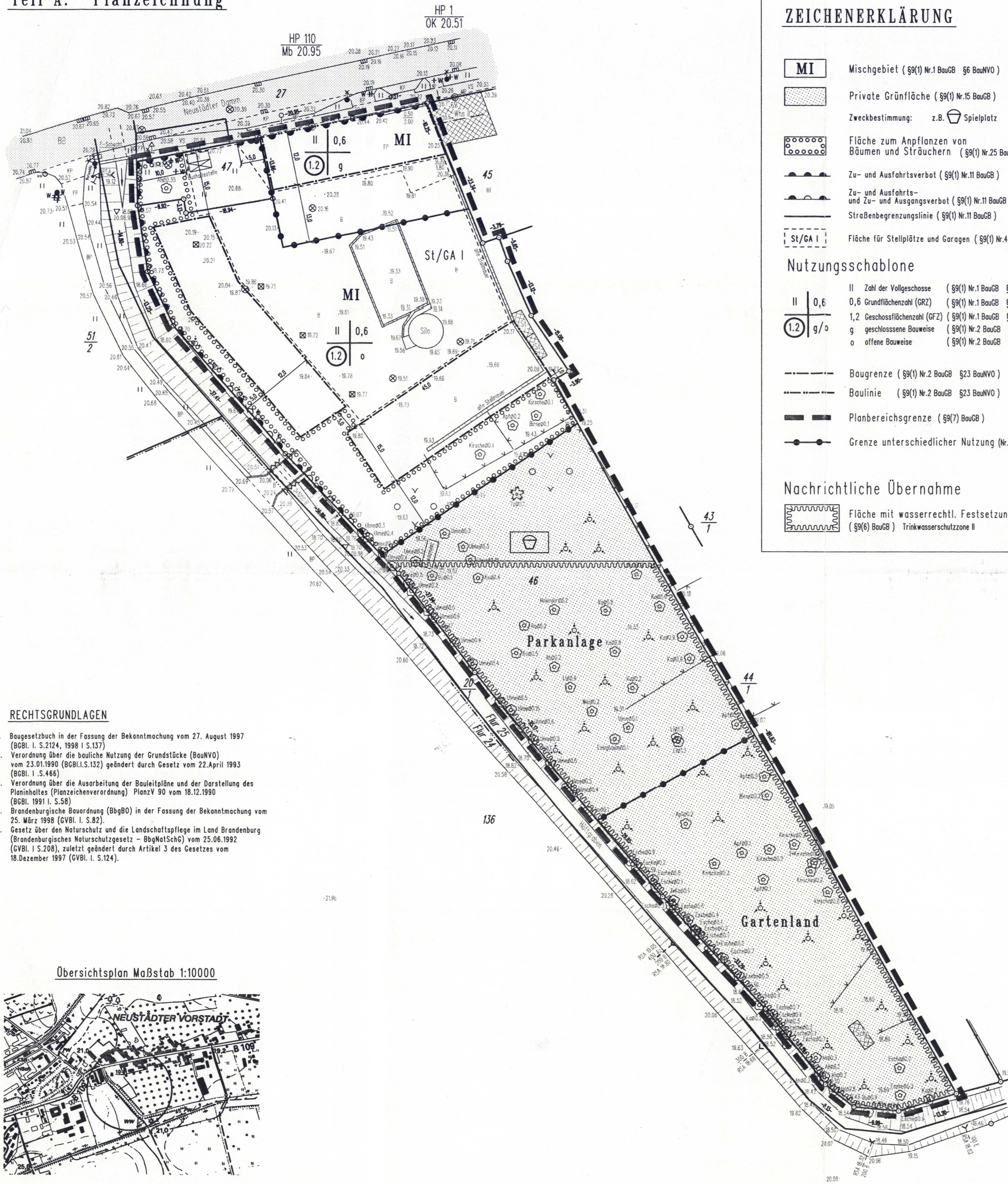


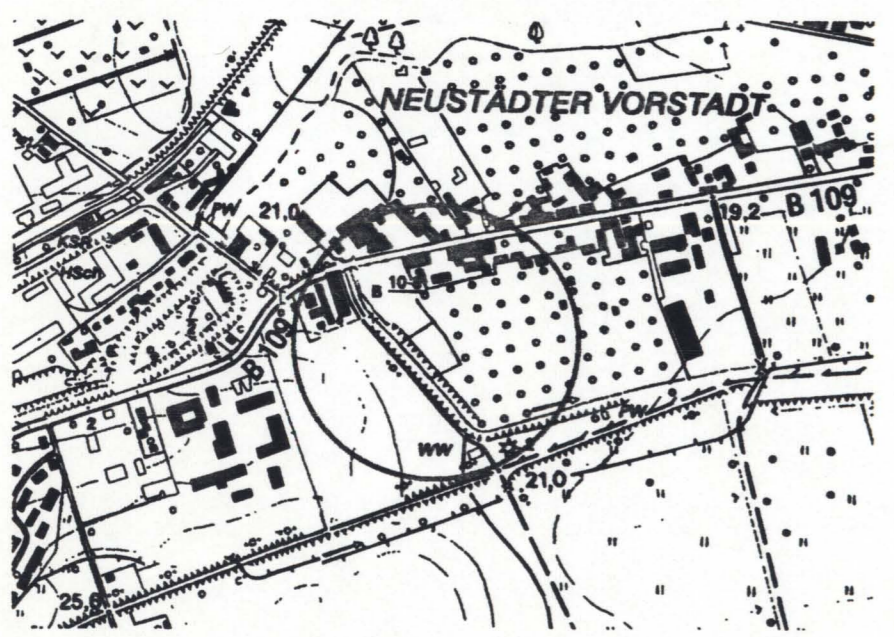
# Teil A. Planzeichnung



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2124, 1998 I. S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I. S. 82)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I. S. 124)

Obersichtsplan Maßstab 1:10000



## ZEICHENERKLÄRUNG

- MI** Mischgebiet (§9(1) Nr.1 BauGB §6 BauNVO)
  - Private Grünfläche (§9(1) Nr.15 BauGB)  
Zweckbestimmung: z.B. Spielplatz
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) Nr.25 BauGB)
  - Zu- und Ausfahrtsverbot (§9(1) Nr.11 BauGB)
  - Zu- und Ausfahrts- und Zu- und Ausgangsverbot (§9(1) Nr.11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§9(1) Nr.11 BauGB)
  - Fläche für Stellplätze und Caragen (§9(1) Nr.4 BauGB)
- ### Nutzungsschablone
- |     |                           |                               |
|-----|---------------------------|-------------------------------|
| II  | Zahl der Vollgeschosse    | (§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO) |
| 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ)    | (§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO) |
| 1,2 | Geschossflächenzahl (GFZ) | (§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO) |
| g   | geschlossene Bauweise     | (§9(1) Nr.2 BauGB §22 BauNVO) |
| o   | offene Bauweise           | (§9(1) Nr.2 BauGB §22 BauNVO) |
- Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB §23 BauNVO)
  - Baulinie (§9(1) Nr.2 BauGB §23 BauNVO)
  - Planbereichsgrenze (§9(1) BauGB)
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung (Nr. 15.14 PlanZV 90)

## Nachrichtliche Übernahme

- Fläche mit wasserrechtl. Festsetzung (§9(6) BauGB) Trinkwasserschutzzone II

## Teil B

### Textliche Festsetzungen

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen bis 10 m<sup>2</sup> sind je anliegender Wohnimmunität zulässig. Wege und Terrassen sind so herzustellen, daß das anfallende Regenwasser auf der Fläche versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge oder breitere Materialfügen).
- Innerhalb der Stellplatz- und Caragenlage ist für je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum (Anpflanzstammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche) anzupflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen zwischen den einzelnen Stellplätzen angeordnet werden. Die Baumscheiben müssen in ihrer Größe mindestens 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.
- Entlang des Höftgrabens ist auf der Ostseite des Gewässers ein 2 m breiter Randstreifen mit aufstehender Krautvegetation zu erhalten.
- Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen im Mischgebiet ist ein Pflanzgutanteil von mindestens 80% der Bäume und Sträucher in heimischen Arten zu verwenden.
- Innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- ist eine Fläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> dicht mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der geschlossenen Bauweise müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w</sub>, res nach DIN4109) von mindestens 40dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen von 35 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden. Zusätzlich müssen die lärmzugewandten Aufenthaltsräume bei fehlen von lärmabgewandten Fenstern entsprechend schalldämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Eine Luftwechselrate von 20m<sup>3</sup>/h und Person ist zu gewährleisten.
- 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<sub>w</sub>, res nach DIN4109) von mindestens 35dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen von 30dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden. Zusätzlich müssen die lärmzugewandten Aufenthaltsräume bei fehlen von lärmabgewandten Fenstern entsprechend schalldämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Eine Luftwechselrate von 20m<sup>3</sup>/h und Person ist zu gewährleisten.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Munitionsbergung**  
Das Plangebiet kann insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein. Treten bei den Baumaßnahmen Munitionsfunde zutage, sind die Fundstellen unverzüglich zu verlassen und das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau bzw. der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu benachrichtigen.
- Für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind rechtzeitig Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Gemäß Runderlaß III Nr. 78/1994 des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg vom 8.11.94 zuletzt geändert am 26.8.97 werden Baugenehmigungen erst nach Vorliegen der Kampfmittelfreibeitbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg erteilt. Aus diesem Grund sind mit den Bauanträgen die einzelnen Kampfmittelfreibeitbescheinigungen beim Bauordnungsamt mit einzureichen.
- Bodendenkmalpflege**  
Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale. Auf die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- Vor Beginn der Erdarbeiten müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
  - Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben. Der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
  - Der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.
  - Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (BbgDSchG §20).
  - Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen zu belehren. Zu den Aufgaben des mit der Maßnahme beauftragten Archäologen gehört es, mit dem Brandenburgischen Landesmuseum alle Fragen der Durchführung der Untersuchungen zu klären. Diese Klärung (z.B. Art und Umfang der Dokumentation) hat grundsätzlich vor Grabungsbeginn zu erfolgen.
  - Die Bauherren / Investoren sind über Auflagen und Hinweise zu informieren.

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbescheid  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.1999 in der "Prenzlauer Zeitung", durch Aushang im amtlichen Aushängkasten der Stadt vom 18.01.1999 bis zum 03.02.1999 sowie durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Prenzlau" am 29.07.1999.
- Planungsanzeige  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach dem Landesplanungsvertrag zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg vom 06.04.1995 nach Artikel 12, Absatz 1, beteiligt worden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 11.02.1999 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
- Stellungnahme Träger öffentlicher Belange  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung  
Der Hauptausschuss hat am 29.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1999 bis zum 26.05.1999 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 31.03.1999 bis 16.04.1999 im amtlichen Aushängkasten der Stadt Prenzlau sowie im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Erneute Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dadurch wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren nach § 13(2) BauGB durchgeführt.
- Katasterbestätigung  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Abwägung  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.07.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satzungsbescheid  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.07.1999 von der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau vom 14.07.1999 gebilligt.

10. Genehmigung  
Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.12.1999 (A2. 924/99) -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

11. Satzungsauflösung  
Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbescheid vom 14.07.1999 und mit der Genehmigung vom 2.12.1999 erteilten Auflagen überein.

12. Inkrafttreten  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.03.2000 im "Amtsblatt für die Stadt Prenzlau" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.03.2000 in Kraft getreten.

13. Verfahrensfehler  
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens ist gegenüber der Stadt eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

14. Abwägungsmängel  
Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens sind gegenüber der Stadt Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



# STADT PRENZLAU

## BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG C IV

### "NEUSTÄDTER DAMM-WEST-AM HÖFTGRABEN"

Genehmigung Prenzlau, Flur 25, Flurstück 46 und 47 Maßstab 1:500

|  |   |   |
|--|---|---|
| Planer/Entwerfer:<br>Siegfried Brock Dipl.-Ing. (FH)<br>Pötelauer Chaussee 7a<br>14778 Groß Glienicke<br>Tel. (03202)20844 - Fax. (03202)20842 | Ordnungsbehörden:<br>Y. Bohne & S. Seemann<br>Dipl.-Ing. (FH) Dr. Landshütte- und Ordnungsplanung<br>Hindenburgufer Str. 11<br>17291 Prenzlau | Auftraggeber:<br>Fa. Schke / Müller GmbH<br>17291 Prenzlau Neustädter Damm 94<br>Telefon 03084/9080 |
|--|---|---|

Planungsphase: Satzung  
Planungsdatum: 31.05.1999  
bergestellt durch: Frau.-Büro Manfred Vogler, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur