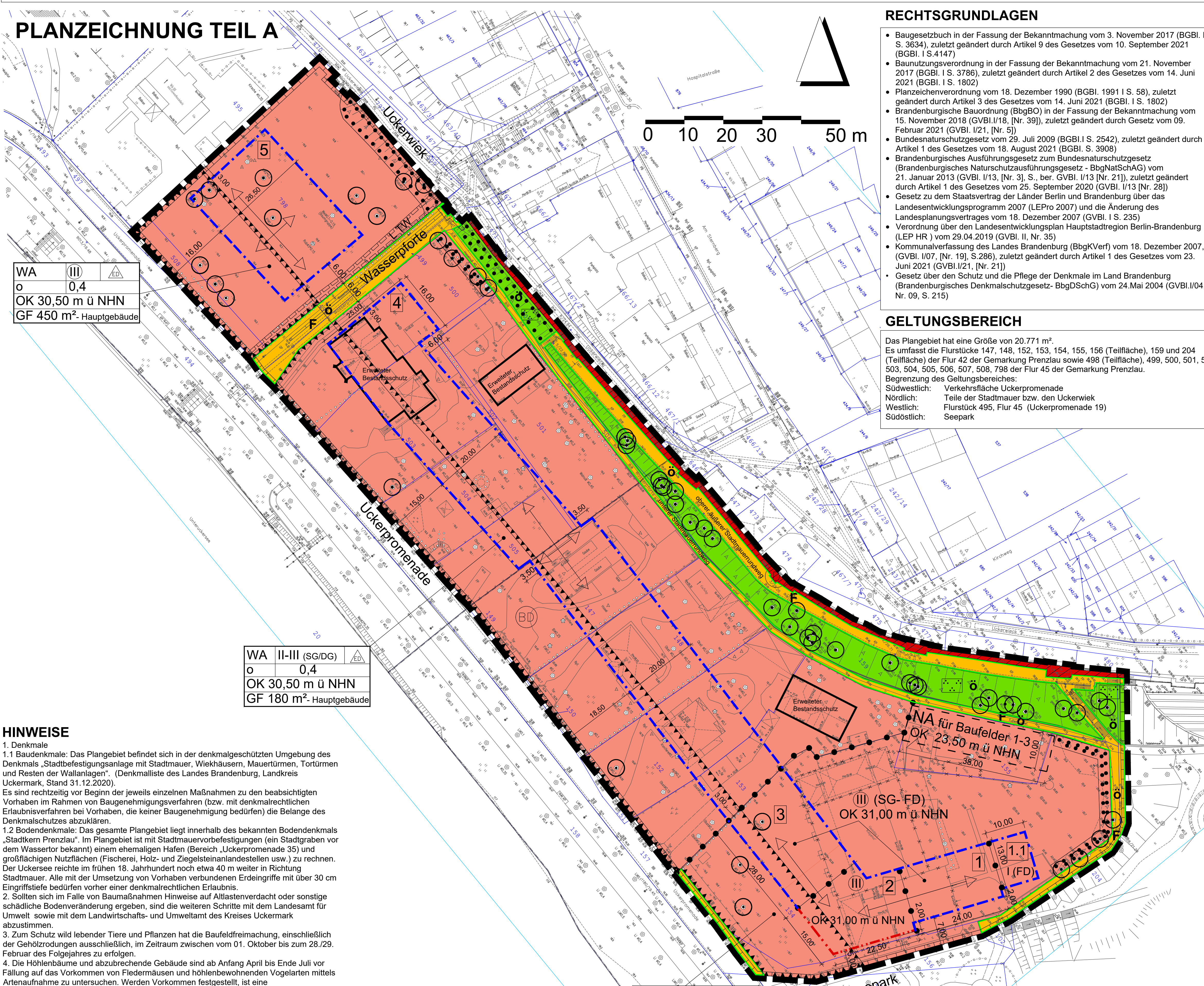


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII "Uckerpromenade" (nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII Wohngebiet "Uckerpromenade", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



HINWEISE

- Denkmale
 - Baudenkmale: Das Plangebiet befindet sich in der denkmalgeschützten Umgebung des Denkmals „Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer, Wiekhäusern, Mauertürmen, Tortürmen und Resten der Wallanlagen“. (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2020). Es sind rechtzeitig vor Beginn der jeweils einzelnen Maßnahmen zu den beabsichtigten Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (bzw. mit denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen) die Belange des Denkmalschutzes abzuklären.
 - Bodendenkmale: Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals „Stadtkern Prenzlau“. Im Plangebiet ist mit Stadtmauervorbefestigungen (ein Stadtgraben vor dem Wassertor bekannt) einem ehemaligen Hafen (Bereich Uckerpromenade 35) und großflächigen Nutzflächen (Fischerei, Holz- und Ziegelsteinalandestellen usw.) zu rechnen. Der Uckersee reichte im frühen 18. Jahrhundert noch etwa 40 m weiter in Richtung Stadtmauer. Alle mit der Umsetzung von Vorhaben verbundenen Erdingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe bedürfen vorher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
 - Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Landesamt für Umwelt sowie mit dem Landwirtschafts- und Umweltamt des Kreises Uckermark abzustimmen.
 - Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen hat die Baufeldfreimachung, einschließlich der Gehölzrodungen ausschließlich, im Zeitraum zwischen vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen.
 - Die Höhlenbäume und abzubrechende Gebäude sind ab Anfang April bis Ende Juli vor Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, ist eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen zu dokumentieren und durchzuführen.
 - Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im südlichen Bereich des Plangebiets zu gewährleisten, wird die Stadt die erforderliche Reduzierung der Lautsprecherpegel des Seebadfestes auf bis zu 108 dB(A) nach 22:00 Uhr in Verträgen mit den jeweiligen Veranstaltern regeln. Der Veranstalter ist für die Einhaltung des max. zulässigen Lärmpegels verantwortlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/13 [Nr. 28])
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat eine Größe von 20.771 m². Es umfasst die Flurstücke 147, 148, 152, 153, 154, 155, 156 (Teilfläche), 159 und 204 (Teilfläche) der Flur 42 der Gemarkung Prenzlau sowie 498 (Teilfläche), 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 798 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau. Begrenzung des Geltungsbereiches:
 Südwestlich: Verkehrsfläche Uckerpromenade
 Nördlich: Teile der Stadtmauer bzw. den Uckerwiek
 Westlich: Flurstück 495, Flur 45 (Uckerpromenade 19)
 Südöstlich: Seepark

KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan "Uckerpromenade" vom Vermessungsbüro A. Knorke, ObVl.- H. Schmidt, Dipl. Verm. Ing. GbR, 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11. Tel.: 03984/802240, Fax.: 03984/805148, e-Mail: mail@vermessungVKS.de Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHHN 92 vom 10.01.2019 Flure 42 und 45 der Gemarkung Prenzlau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen gemäß PlanZV**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- OK 31,00 m ü NHN maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GF 450 m² maximale Grundfläche pro Hauptgebäude
- 1.3 **Bauweise / Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 **Verkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- o Verkehrsfläche F- Fußweg, R/F- Rad- und Fußweg
- o öffentliche Verkehrsfläche
- o Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 **Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- o Grünfläche
- o öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- 1.6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Absatz 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.0 **Sonstige Planzeichen**
- NA Umgrenzung von Flächen für folgende Gemeinschaftsanlagen für das Baugebiet WA 1: Garagen und Nebengebäude, wie Fahrrad- und Geräteschuppen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Maß der Nutzung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes-Schallschutzmaßnahmen
- Wohngebäude mit erweitertem Bestandsschutz § 1 Abs. 10 BauNVO
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH zur Verlegung und Unterhaltung der Trinkwasserleitung DN 300 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 3.0 **Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier Bodendenkmal und Baudenkmal nach BbgDSchG
- BD - Bodendenkmal Fläche für ein Baudenkmal D - Stadtmauer
- Erhalt von geschützten Bäumen nach § 3 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau
- 4.0 **Darstellungen ohne Normcharakter**
- 2/7 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer Flurgrenze
- eingemessener Baum
- vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude Bemaßung
- 32,50 Höhenpunkt in Meter über NHN
- Abbruch von baulichen Anlagen
- Baufeld mit Nummer
- SG- Staffelgeschoss, DG- Dachgeschoss, FD- Flachdach
- Nutzungsschablone
- | | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| Gebietsbezeichnung | Anzahl der Vollgeschosse | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | SG/DG- drittes Geschoss- Staffelgeschoss oder Dachgeschoss | |
| Bauweise | SG- FD- drittes Geschoss Staffelgeschoss mit Flachdach | Grundflächenzahl |
| | maximale Höhe der Gebäude NHN in Meter über DHHN 92 | |
| Grundfläche in m² pro Gebäude | | |

TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 und 7 und §§ 13, 13 a und 19 Abs. 4 BauNVO**
 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. § 4 BauNVO
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sind nach §§ 4 Abs. 2 und 13 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Räume für freie Berufe
- 1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.5 Im WA 1 ist im Baufeld 1.1 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- 1.6 Staffelgeschosse sind erst ab dem dritten Vollgeschoss zulässig.
- 1.7 In den Baufeldern 1 und 3 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse zulässig.
- 1.8 Im Baufeld 2 sind Staffelgeschosse und Dachgeschosse nicht zulässig.
- 1.9 Im Baufeld 4 sind ab dem dritten Vollgeschoss nur Staffelgeschosse und Dachgeschosse zulässig.
- 1.10 Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.
- 1.11 Bei Gebäuden im Baufeld 3 sind auf den zur Uckerpromenade gerichteten Seite, ausgehend von der Nutzungsbegrenzungslinie zum Baufeld 2 ein Gebäudeeinschnitt in einer Tiefe von mindestens 2,00 m in einer Breite von mindestens 5,00 m über alle Geschosse zu errichten.
- 1.12 Eine Überschreitung der Baulinie und der Baugrenzen durch auskragende Loggien bis zu 1/3 der Tiefe der Loggia ist zulässig.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen § 12, 14, 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB**
- 2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von größer 50 m zulässig.
- 2.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche sind mit einer Längsseite parallel zum unteren Stadtmauerundweg mit einem maximalen Abstand von 20 cm zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Fläche mit Erhaltungsgebot von Sträuchern zu errichten. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind diese Anlagen nur bis zu einer Höhe von 23,50 m NHN zulässig.
- 2.4 Die Festsetzungen 2.2 und 2.3 gelten nicht für das Teilgebiet WA 1.
- 2.5 Im WA 1 sind Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen nicht zulässig.
- 2.6 Für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig.
3. **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 3.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bei Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur der Uckerpromenade zugewandt sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Raum bei mindestens teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
4. **Flächen mit Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
- 4.1 Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.
- 4.2 Innerhalb der Hausvorbereiche der Baugrundstücke und im WA 1 auch innerhalb der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste - Vorschlag siehe Begründung Punkt 9.6.2)
5. **Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO**
- 5.1 Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig.
- 5.2 Nutzungsänderungen der bestehenden Wohngebäude entsprechend der Festsetzung 1.1 sind zulässig.
- 5.3 Für die Wohngebäude Uckerpromenade 27 und 29 erlischt bei vollständigem Verlust durch Naturgewalten (Brand, ect.) der Bestandsschutz. Ansonsten ist eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bestands zulässig.

- Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserforte 6 durch Naturgewalten (Brand, ect.) ist die Wiedererrichtung eines zweigeschossigen Gebäudes auch mit einer geringeren Grundfläche zulässig. Einzuhalten sind die Bestandsfirshöhe von 27,40 m ü NHN, im Nordosten eine Dachneigung von mindestens 40° und eine harte rote Dacheindeckung, wie im Bestand.
- Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserforte 12 durch Naturgewalten (Brand, ect.) ist die Wiedererrichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes von 24 m ü NHN zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO**
- In den Baufeldern 1, 1.1 und 3 sind nur Flachdächer mit Dachneigungen < 10° zulässig.
- Im Baufeld 2 sind Flachdächer, symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zulässig. Bei Dachneigungen von 22° bis 25° sind alle Gaubenarten, Dachschneitte und Dachflächenfenster nicht zulässig.
- In den Baufeldern 1, 1.1, 2, 3 und 5 sind nur Putzfassaden zulässig.
- In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Loggien zulässig.
- Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder 1 und 3, deren Gebäudelänge 15 m überschreitet, sind auf den straßenabgewandten Seiten ausgehend von den Nutzungsbegrenzungslinien jeweils ein 5 m breites, vertikales Gliederungselement über alle Geschosse vorzusehen.
- Die Außenwände der Nebengebäude, Garagen und Carports sind entlang des unteren Stadtmauerundweges nur als Putz- und Klinkerfassaden zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

Hinweis: Ansonsten gilt die Gestaltungsatzung für die Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2004 vom 22.09.2004, S. 16. Es gilt die Stellplatz- und Ablossetzung der Stadt Prenzlau in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
- Prenzlau, Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Prenzlau, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteigt.
- Prenzlau, Bürgermeister
- Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I Nr. 15, 19) hingewiesen worden. Die Satzung ist in Kraft getreten.
- Prenzlau, Bürgermeister

Prenzlau, Landkreis Uckermark



Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII "Uckerpromenade"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
Satzung
 Datum: 02/2022
 Maßstab im Original: 1 : 500