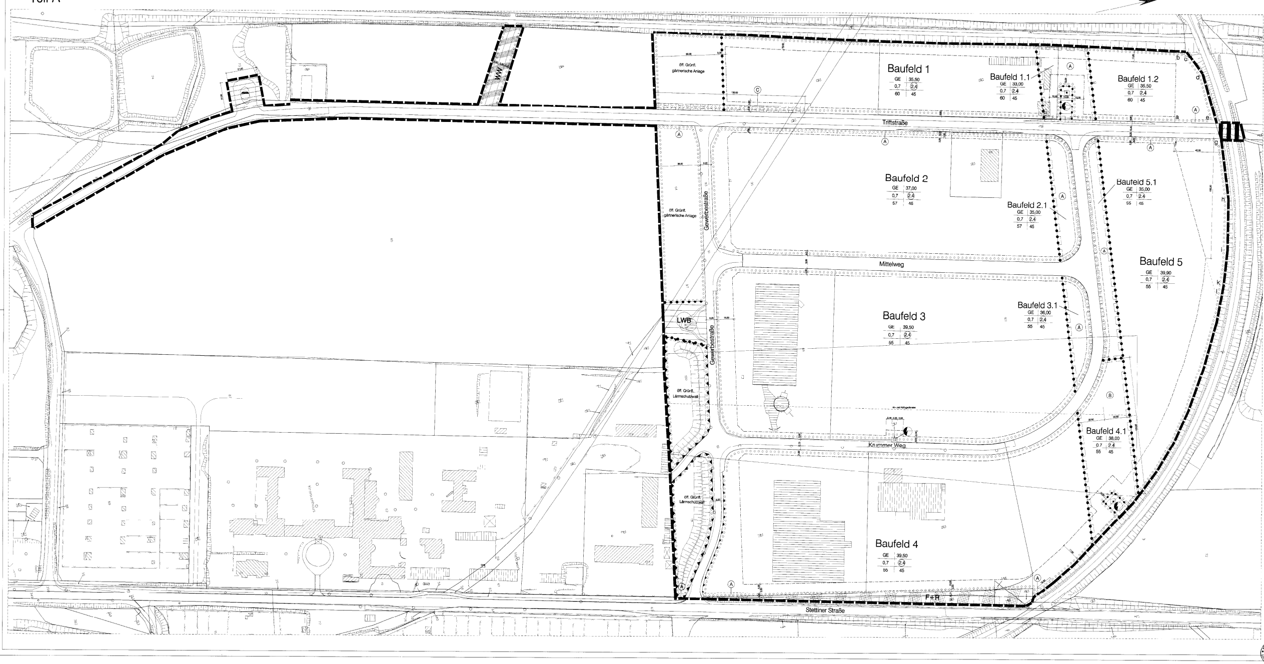
Teil A



Teil B Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß den Festsetzungen in den jeweiligen Baufeldern überschreiten.

1.2 Im Gewerbegebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Ausbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Absturzsicherungen (Geländer), Fluchttreppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten.

Unterhalb der 110kV-Freileitung (Baufelder 1.1; 2.1; 3.1 4.1 und 5.1) gilt die maximal zulässige Bauhöhe absolut. Dies gilt auch für alle technischen und sonstigen Ausbauten. [siehe auch Hinweis 5.6]

1.3 Die maximal zulässigen Bauhöhen in den Baufeldern 1, 1.2, 2 gelten nicht bei der Errichtung von Windenergieanlagen. Im Baufeld 5 ist die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bei der Errichtung von Windenergieanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Stellplätze, Garagen im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind bis auf Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.1 Die e.dis AG hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belegen.

2.2 Die e.dis AG hat das Recht, die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen.

2.3 Die Stadtwerke Prenzlau GmbH hat das Recht, die mit dem Buchstaben (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belegen.

Pflanzgebote

3.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind je Baugrundstück mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (siehe Begründung: Pflanzschema 1 als Vorschlag) zu bepflanzen. Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, sind auszusparen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich unter der 110 kV-Freileitung dürfen nur Strauchpflanzungen vorgenommen werden (unter Anrechnung auf die Verpflichtung aus Satz 1). Bepflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.7 entsprechen ebenfalls der Verpflichtung aus Satz 1.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Wirtschaftsweg- sind beidseits der befestigten Wegefläche jeweils 7 heimische, standortgerechte Laubbäume als Wegebegleitgrün mit einem Stammumfang (StU) von mind. 18 - 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Pflanzballen mit einem Pflanzabstand von 8,0 m zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.3 Parallel zur Gewerbestraße sind im Baufeld 2, 3 und 4 sowie in der öffentlichen Grünfläche -gärtnerische Anlage- in einem Abstand von maximal 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 18 - 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Pflanzballen als Straßenbegleitgrün in einem gleichmäßigen Pflanzabstand von 8,0 m zu pflanzen.

Entfallen durch Zu- und Ausfahrten bzw. durch Zu- und Ausgänge Baumstandorte, so sind die fehlenden Bäume an andere Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.4 Die öffentlichen Grünflächen -Lärmschutzwall- sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern (siehe Begründung: Pflanzschema 2 als Vorschlag) im Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.5 Fensterlose Außenwandflächen ab einer Breite von 8,0 m sind mit Vertikalbegrünungen (Selbstklimmende oder mit Rankhilfe) in einem Pflanzabstand von 3,0 m zu begrünen. Wandversprünge sind bei der Bemessung der Länge der Außenwandflächen zu addieren.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche -gärtnerische Anlage- westlich der Triftstraße sind 34 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Pflanzballen zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.7 Innerhalb der Flächen a, b, c, d, e, a und f, g, h, i, f dürfen nur Pflanzen gesetzt werden, die eine Wuchshöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.8 Die öffentliche Grünfläche -gärtnerische Anlage- südlich der Gewerbestraße ist als Obstwiese zu gestalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen -Lärmschutzwall- ist je Grünfläche ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Scheitelhöhe von mindestens 2,0 m unmittelbar entlang der Gewerbestraße zu errichten. Zur Sicherung einer maximalen Wirksamkeit ist zu den Verkehrsflächen ausgerichtet ein auf die Bodenverhältnisse angepasster maximaler Böschungswinkel auszubilden.

Hinweise

5.1 Vor Beginn der Erdarbeiten im gesamten Plangebiet sind nach Maßgabe des Archäologischen Landesmuseums archäologische Sondierungsgrabungen durchzuführen.
Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende / bauvorbereitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen, als auch die Dokumentation sicherzustellen.
Für Erdarbeiten mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

5.2 Für die konkreten Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreiheit zu stellen. Werden im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern. Der Fundort muss gesichert werden. Es ist verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Über den Fund ist unverzüglich die Polizeihauptwache Prenzlau, Wallgasse 2, Tel.-Nr.: 03984/350 oder 110 (Notruf) oder das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, Tel.-Nr.: 03984/751032 oder 752032 zu benachrichtigen.

5.3 Bei der Pflege von Gehölzen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau zu beachten und einzuhalten.

5.4 Anlagen zum Sammeln anfallender Abfälle auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Aufgefundene und beim Betrieb im Plangebiet ansässiger und anzusiedelnder Unternehmen anfallende überwachungsbedürftige Abfälle sind durch die für die jeweilige Abfallart zugelassene Unternehmen zu entsorgen.

5.5 Das Verbot von elektrischen Direktheizungen in den Gebäuden ist gem. § 8 (2) des Vorschaltgesetzes zum Immissionsschutz, Land Brandenburg (LImschG) zu beachten.
Auf die ausdrückliche Zulässigkeit einer Sonnen-, Geothermie- und Windenergienutzung sowie eine wärme- und energietechnische Verwertung von nachwachsenden Brennstoffen in Blockheizkraftwerken und deren Einspeisung in private und öffentliche Energienetze (Fernwärme und Elektroenergie) wird hingewiesen.

Bauvorhaben im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung

5.6 Bauvorhaben im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (Baufelder 1.1; 2.1; 3.1; 4.1 und 5.1) sind mit dem Betreiber der Freileitung (e.dis AG) abzustimmen. Die Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen der e.dis AG sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiet

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

(2,4) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,7 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

5. Flächen für die überörtl. Verkehr u. f. d. örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlage

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
WW Wirtschaftsweg
F + R Fußgänger- und Radweg

Ein- u. Ausfahrten u. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen f. Versorgungsanlagen, f. d. Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12,14 u. (6) BauGB)

Zweckbestimmung
LWB Löschwasserbecken
Elektrizität
Abwasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20,25 u. (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB)
bei schmalen Flächen
(A) (B) e.dis
(C) Stadtwerke

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. BImschG
(§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Nachrichtliche Übernahmen

Bestand baulicher Anlagen
Flurstücksgrenzen
15 / 10 Flurstücksnummern
An- und Abflugschneise

Füllschema

Art der geplanten Nutzung	max. zulässige Bauhöhe in m über NHN
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
max. Schallleistungspegel/ Tag	max. Schallleistungspegel/ Nacht

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.1991 und des Änderungsbeschlusses der SVV vom 31.05.1995.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der Prenzlauer Zeitung, die des Änderungsbeschlusses durch Bekanntmachung in den amtlichen Aushängekästen der Stadt vom 19.9.1996 bis 05.10.1996 sowie durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau am 19.09.1996 erfolgt.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 BauGB im April 1995 beteiligt worden.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.04.1997 in Form einer Informationsveranstaltung mit anschließender Äußerungsfrist von 14 Tagen durchgeführt worden.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.11.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B ist mit dem Hinweis, dass Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, während der Sprechzeiten vom 13.11. - 15.12.97 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 27.10. - 16.12.1997 sowie im Amtsblatt vom 20.11.1997.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Durch die Änderung waren die Grundzüge der Planung berührt.
Der Hauptausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 22.06.1998 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Hauptausschuss hat am 22.06.1998 beschlossen, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.
Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz BauGB wurde durchgeführt.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Der Entwurf ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom
22.07. - 21.08.1998 während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang sowie im Amtsblatt der Stadt Prenzlau.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.1999 die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.03.1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.06.2004 beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 24.03.1999 aufzuheben.
Das Bauleitverfahren wurde nicht übergeleitet.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan A II zu teilen. Das Verfahren wird für den Bebauungsplan A II/1a "Industrie- und Gewerbegebiet Nord" (südlicher Gebietsteil) fortgeführt.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.04 die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.04 beschlossen, den Entwurf des B-Planes AII/1a erneut öffentlich auszulegen.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes AII/1a, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textl. Festsetzungen Teil B ist mit dem Hinweis, dass Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, während der Sprechzeiten vom 19.07. - 20.08.04 nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 07.07. - 23.08.04 sowie im Amtsblatt der Stadt Prenzlau vom 07.07.04.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

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.

Prenzlau, ... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.11.04 die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Der Bebauungsplan A II/1a, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, wurde am 04.11.04 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2004 über die Satzung des Bebauungsplanes A II/1a sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 12.01.2005 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am 12.01.2005 in Kraft getreten.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die korrekte Bekanntmachung der Hinweise auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau am 27.04.2005. Dabei ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beginnt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung am 27.04.2005.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 04.11.2004 überein.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Innerhalb von 2 Jahren seit der Bekanntmachung der Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften ist gegenüber der Stadt Prenzlau eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften oder eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Prenzlau, ... Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan

Stadt Prenzlau

Postfach 1261
17291 Prenzlau
Tel. (03984) 750

Bebauungsplan A II/1a
"Industrie- und Gewerbegebiet Nord"
(südlicher Gebietsteil)

Kartengrundlage:
automatisierte Liegenschaftskarte
ALK Stand 12/2003

Datum	Planungsstand	
Mai 2004	Entwurf/ Auslegung	
04.11.04	Satzungsbeschluss	
12.01.2005	Rechtskraft	
27.04.2005	Korrektur der Hinweise/ Beginn der Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (Zweitbekanntmachung)	

Gemarkung Prenzlau
Flur 1
erstellt: Burmeister

Planungsphase:
Satzung

M 1 : 1.000