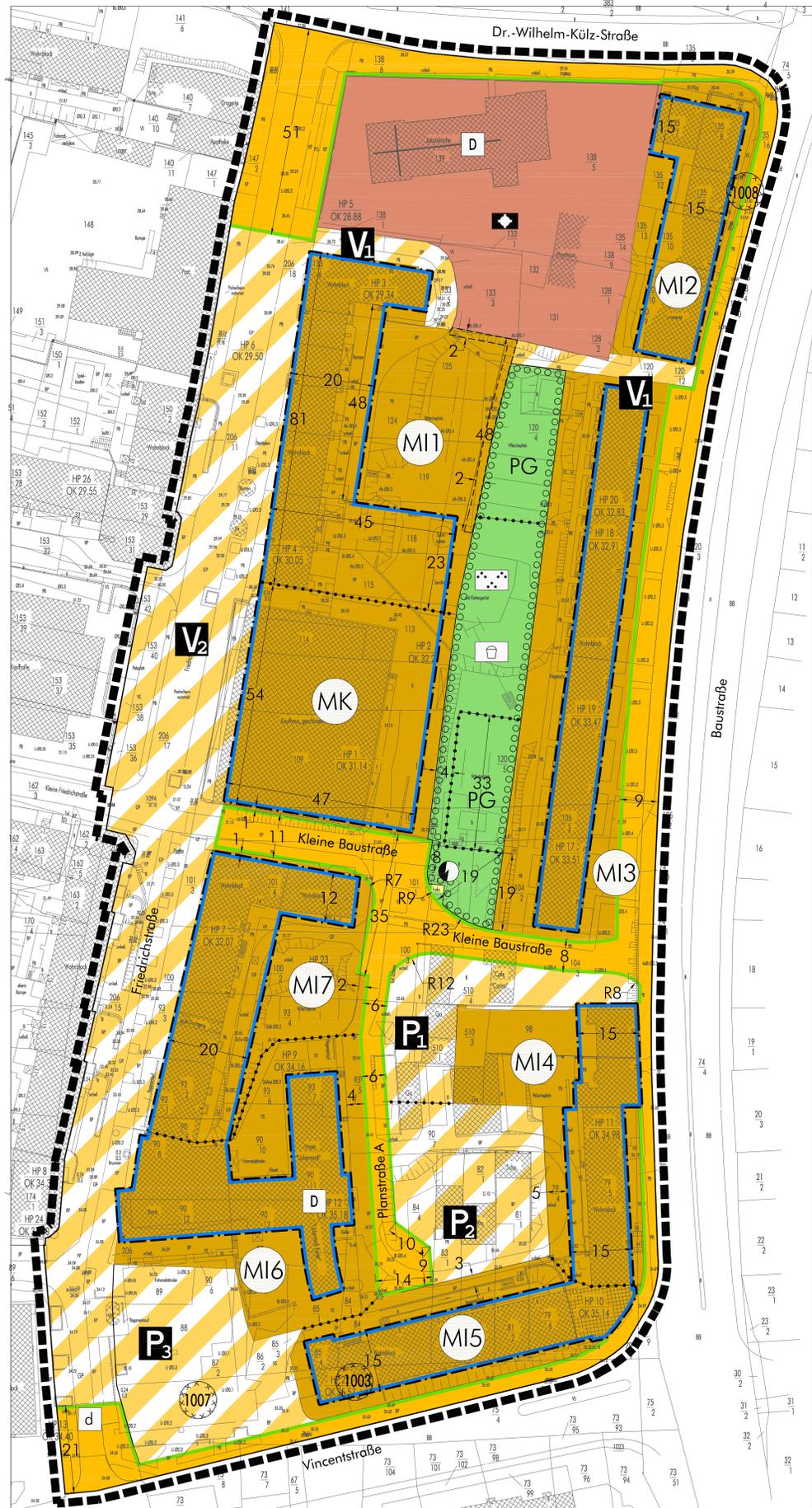


Stadt Prenzlau - Bebauungsplan C VI "Friedrichstraße / Baustraße"

A Planzeichnung



B Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet, z.B. MI 2
 - Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Baugebiet	Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse	Vollgeschosse	Bauweise
MI 1	2.300 m²	4.550 m²		III	g
MI 2	1.000 m²	3.000 m²		III	g
MI 3	1.500 m²	6.000 m²		IV	g
MI 4	1.000 m²	4.000 m²		IV	g
MI 5	1.150 m²	5.750 m²		V	g
MI 6	1.450 m²	4.350 m²		III	g
MI 7	1.600 m²	3.700 m²		III	g
MK	2.450 m²		31.500 m³	II-EV	g
- Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Verkehrflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P1: Öffentlicher Parkplatz
 - P2: Parkplatz
 - P3: Öffentliche Parkfläche / Stadtplatz
 - V1: Verkehrsberuhigter Bereich
 - V2: Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Öffentliche Parkanlage
 - Öffentlicher Spielplatz
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude
- Weg / Straße (vorhanden)
- Flurstück
- Geländehöhe (NHN)
- Flurstücksgrenze

D Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- im Pflaster eingelassener Richtstein

Das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Erdarbeiten sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
- Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen werden für jedes einzelne Vorhaben gesondert von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegt.
- Bei archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch auszugraben.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 wird nachrichtlich übernommen.

C Textliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die das MK westlich begrenzendes Baugrenze kann im Bereich des Flurstücks 109 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau in Richtung Friedrichstraße in einer maximalen Tiefe von 5 m überbaut werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird ein mindestens zwei Meter breiter Streifen an der jeweiligen Ostseite der Flurstücke 118, 119, 124 und 125 sowie im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 125 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Im Geltungsbereich können zusätzliche Grundstückszufahrten über öffentliche oder private Stellplatzflächen erfolgen, sofern dies über Grunddienstbarkeiten abgesichert wird und die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlagen nicht beeinträchtigt wird.

Bauliche u. sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2 der Dr.-W.-Külz-Straße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,res}$ von 35 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2, des MI 3, des MI 4 und des MI 5 der Baustraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,res}$ von 40 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen auf den Parkplätzen und innerhalb der Parkanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §89 Abs. 1 BbgBO)

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind entlang der neu anzulegenden Fußwegeverbindung Nord-Süd einseitig 14 Bäume in einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Können aufgrund kürzerer Weglängen nicht alle Bäume wegbegleitend gesetzt werden, sind an geeigneter Stelle innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Baumgruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat 5 x 5 m zu betragen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Grünfläche“. (Qualität der Bäume: H, 18-20 cm StU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Werden mehr als 80 Stellplätze angelegt, ist je angelegte 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,30 m x 2,50 m vorzusehen, die zusätzlich mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen ist. Unter Einberechnung der Baumscheiben sind insgesamt 215 m² Pflanzfläche mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Stellplätze“. (Qualität der Bäume: H, mind. 18-20 cm StU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzlisten

Gehölzliste: Bepflanzung der Grünfläche
Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Bäume

- Betula pendula - Hänge-Birke
- Corylus colurna - Baumhasel
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Malus sylvestris - Wild-Äpfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
- Quercus patraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Gehölzliste: Bepflanzung der Stellplätze

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Bäume

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum - Baummanii - Gefülltblühende Roßkastanie
- Carpinus betulus - Hain-Buche
- Crotaegus laevigata - Zweigfrügliger Weißdorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Sträucher

- Crotaegus-Hybriden - Weißdorn
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rosa canina agg. - Artengruppe der Hunds-Rosen
- Rosa corymbifera agg. - Artengruppe der Hecken-Rosen
- Solix spec. - Weiden in Sorten

E Vermerke

- AHlastenverdachtsstandorte mit ISAL-Nummer (z.B. 1008)

Das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Erdarbeiten sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
- Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen werden für jedes einzelne Vorhaben gesondert von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegt.
- Bei archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch auszugraben.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 wird nachrichtlich übernommen.

F Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Prenzlau - C VI "Friedrichstraße/Baustraße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau in der Sitzung vom 16.02.2000 gefasst. Der Beschluss wurde am 01.03.2000 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschriften vom 30.01.2001 erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.12.2002 bis zum 30.12.2002 durchgeführt. Die Möglichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 20.11.2002 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat am 17.09.2003 den Bebauungsplanentwurf mit Planstand August 2003 gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Planstand August 2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis einschließlich 24.11.2003 während der Dienststunden: Mo. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr, Di. 08:00-12:30 und 13:30-17:00 Uhr, Mi. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr, Do. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr und Fr. 08:00-12:00 Uhr im Baudezernat, Abt. Stadtplanung der Stadt Prenzlau, Am Steinort 4, 17291 Prenzlau öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2003 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben worden. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom2003 über die öffentliche Auslegung informiert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (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 neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planstand2004 wurde am2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planstand wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom2004 A2: erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

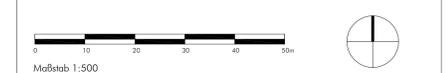
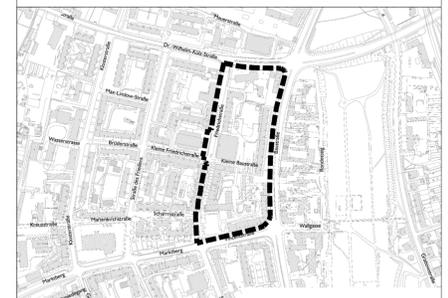
Der Bebauungsplan als Satzung ist am ausgefertigt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Stadt Prenzlau
Bebauungsplan C VI "Friedrichstraße/Baustraße"
Entwurf
Dezember 2003



Auftraggeber:
Stadt Prenzlau
Am Steinort 4
17291 Prenzlau

Auftragnehmer:
complan
Gesellschaft für Kommunalarbeit, Planung und
Sonderentwicklung mbH
Jägerallee 21
14469 Potsdam