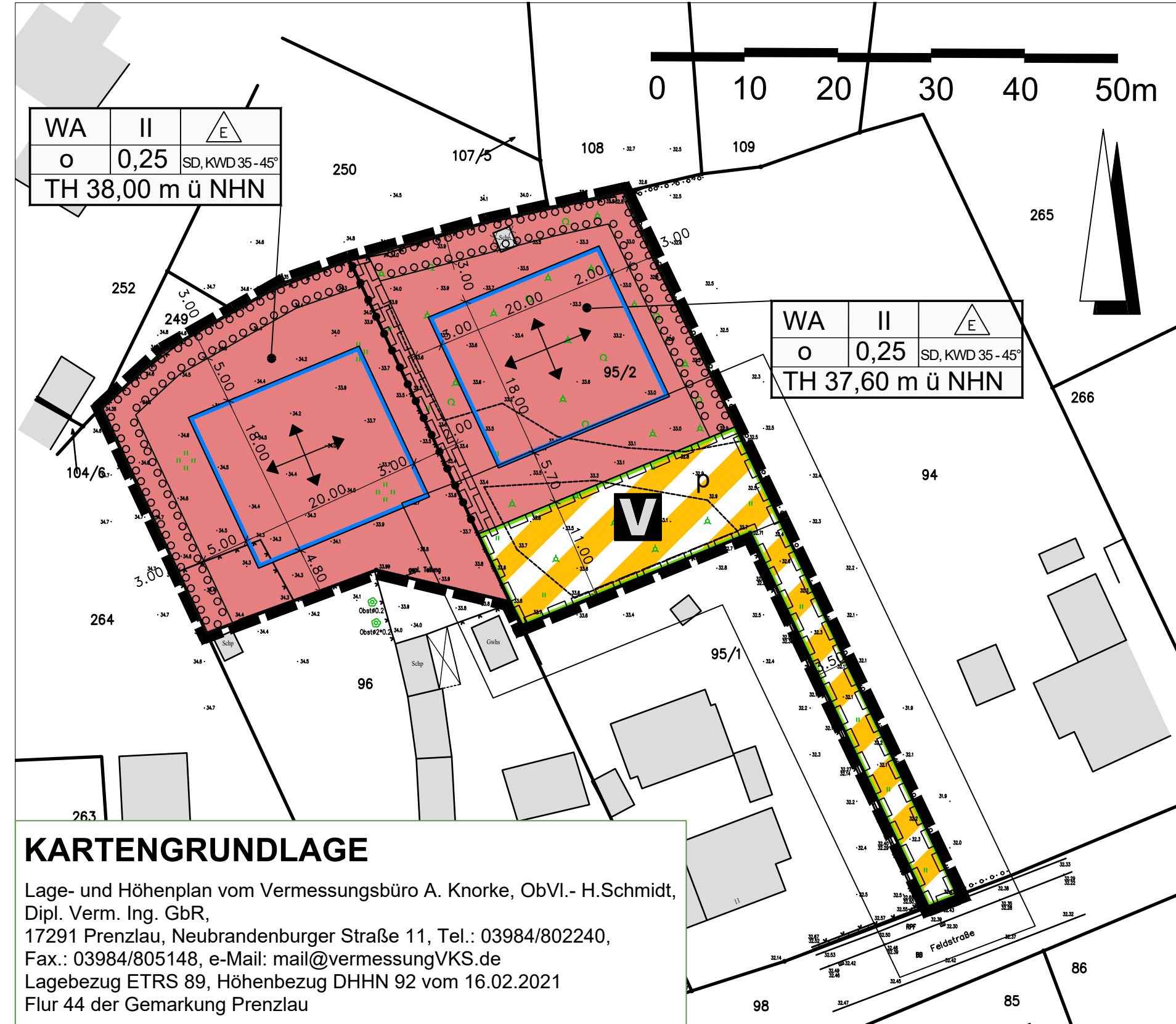


# Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

## Bebauungsplan der Innenentwicklung WA "Wohnen in der Feldstraße" (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 Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung WA "Wohnen in der Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Brandenburg I Nr. 3 vom 01.02.2013, S. 1), in der derzeit geltenden Fassung
- 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 Berlin-Brandenburg, (LEP HR) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBlII/04, Nr. 09, S. 215) in der derzeit geltenden Fassung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Planfestsetzungen gemäß PlanZV  
 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet  
 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 16 BauNVO, § 19 BauNVO  
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
 TH 38,50 m maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 §§ 22, 23 BauNVO  
 o offene Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Stellung der baulichen Anlagen  
 SD, KWD 35-45° nur Satteldach oder Krüppelwalmdach mit 35-45° Dachneigung zulässig

Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung p - privat  
 Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich  
 Straßenbegrenzungslinie

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 25, 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken  
 Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB  
 Fläche mit Gehrecht zugunsten der Stadt Prenzlau  
 Abgrenzung Maß der Nutzung  
 Abbruch von Gebäuden

Darstellungen ohne Normcharakter  
 95/2 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
 3.00 Bemaßung  
 33,5 Höhenpunkt in Meter über NHN

Gebietsbezeichnung		Anzahl der Vollgeschosse	Nur Einzelhäuser zulässig
Bauweise		Grundflächenzahl	nur Satteldächer und Krüppel-
		maximale Höhe der Traufe NHN in Meter über DHHN 92	Walmdächer zulässig

### GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.388 m². Es umfasst die städtischen Flurstücke 95/2 und teilweise 96 der Flur 44 der Gemarkung Prenzlau.  
 Begrenzung des Geltungsbereiches:  
 nördlich: Gärten und Höfe der Wohnbebauung Vogelsang  
 östlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße  
 südlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße  
 westlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße und Vogelsang

### TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und §§ 4, 14 und 19 BauNVO  
 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:  
 - Wohngebäude
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig  
 - nicht störende Handwerksbetriebe  
 -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.3 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:  
 -der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.4 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:  
 -Betriebe des Beherbergungsgewerbes (auch Ferienwohnungen)  
 -Anlagen für Verwaltungen  
 -Gartenbaubetriebe  
 -Tankstellen
- 1.5 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.1 Es sind je Wohngebäude eine Wohnung und eine 2. Wohnung untergeordnet zur Hauptwohnung (Einliegerwohnung) zulässig.

3. Grünordnungsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Auf den Grundstücken sind innerhalb der festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch den Grundstückseigentümer lockere, einreihige Hecken laut Pflanzliste (1 bis 2 Stück je lfd. m) anzulegen und in der Höhe auf max. 2,00 m zu begrenzen. Die Pflanzung ist mit ein Meter Abstand zur Grundstücksgrenze anzulegen.

Pflanzliste: Niedrige bis mittelgroße Sträucher und Halbsträucher

Cotoneaster spec.	Zwergmispel-Arten und -Sorten
Spiraea spec.	Spier-Strauch in Arten und Sorten
Rosa spec.	Strauch- und Wildrosen
Salix spec.	niedrige Purpurweide u.a.
Ribes spec.	Johannisbeeren und deren Zierformen
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin in Sorten
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Niedriger Liguster

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

- 4.1 Es sind nur symmetrisch ausgebildete Dächer mit Dachneigungen von 35°- 45° zulässig.
- 4.2 Es ist nur eine harte Dacheindeckung ohne Glanzengobe zulässig.
- 4.3 Fassaden sind nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holzverschalung auszuführen.
- 4.4 Auf den Grundstücken sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

### HINWEISE

1. Denkmale  
 Bau- und Bodendenkmale: Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Baudenkmale ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde für Denkmalschutz/Bodendenkmale des Landkreises Uckermark abzustimmen.
2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Landesamt für Umwelt sowie mit dem Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises Uckermark abzustimmen.
3. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen hat die Baufeldfreimachung, einschließlich der Gehölzrodungen, ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen.
4. Das abzubrechende Gebäude (Schuppen) ist ab Anfang April bis Ende Juli vor Abbruch auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Prenzlau, Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XX abschließend geprüft. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am XX.XX.XXXX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX gebilligt.

Prenzlau, Bürgermeister

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XX.XX.XXXX 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

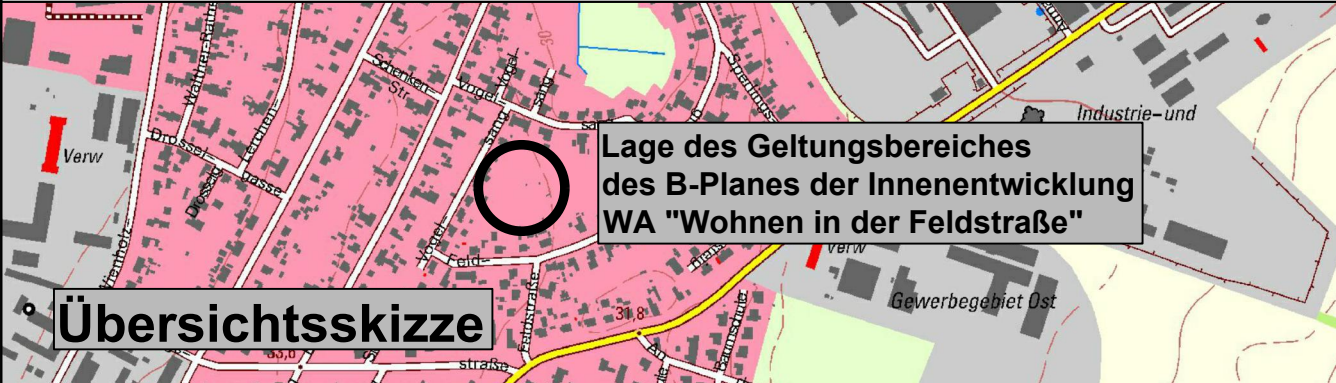
4. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und örtlichen Buvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau, Bürgermeister

5. 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 XX.XX.XX im Amtsblatt der Stadt Prenzlau Nr. xx/20XX ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 am XX.XX.XX in Kraft getreten.

Prenzlau, Bürgermeister

# Landkreis Uckermark PRENZLAU



Bebauungsplan WA  
 "Wohnen in der Feldstraße"  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB  
 Entwurf  
 Datum: 06/2021 Maßstab im Original: 1 : 500