

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Im Sondergebiet ist vorwiegend die Errichtung eines Hospizes bzw. einer Palliativereinrichtung zulässig. Zulässig sind auch diese Nutzung ergänzende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnungen und Wohngebäude.
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Bauweise

TF 2 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

TF 3.1 Freistehende Müll- und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
TF 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Immissionsschutz

TF 4.1 Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume mit mindestens einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
TF 4.2 Aufenthaltsbereiche im Freien müssen von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind sie von der Bahn durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
TF 4.3 Außenbauteile von Gebäuden (Außenwände, Dach, Fenster), müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R_{w,RES} = 30$ dB(A) aufweisen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

TF 5.1 Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 5.2 Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Ergänzend können Obstbäume gepflanzt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 5.3 Bei der Pflanzung von Sträuchern sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 5.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Neigung von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste C zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 5.5 Stellplätze, Carports, freistehende Müll- und Abstellräume müssen mit Sträuchern der Pflanzliste B eingegrünt werden. Zusätzlich müssen sie mit rankenden Pflanzen begrünt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
TF 5.6 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 6 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Pflanzlisten

Pflanzliste A - Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarz-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
Populus nigra, Schwarzpappel
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Prunus padus, Trauben-Kirsche

Pyrus pyrastrer agg., Wild-Birne
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis L., Bruch-Weide
Salix rubra (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Elsbeere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rosa canina agg., Hunds-Rose

Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix triandra agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Pflanzliste C - Dachbegrünung

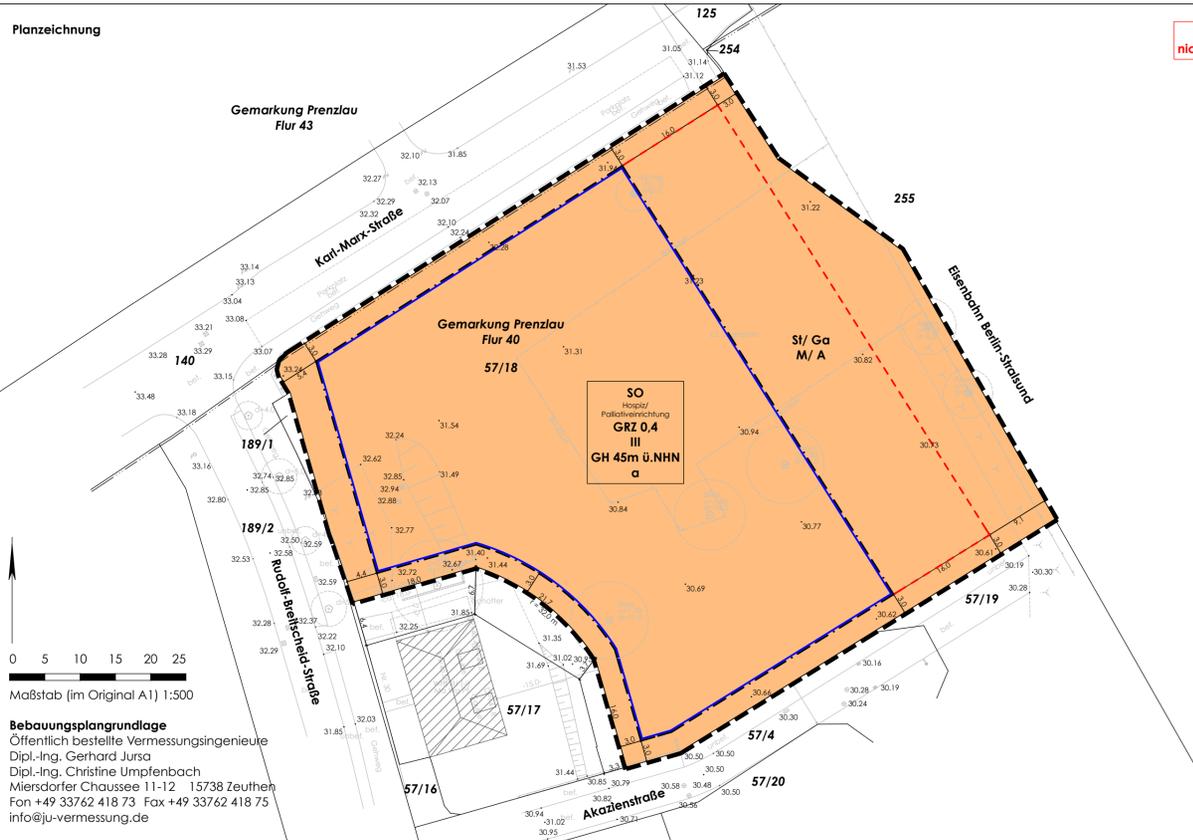
Stauden
Anthemis finctoria, Färberkamille
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut
Sedum saxangulare, Milder Mauerpfeffer
Sempervivum arachnoideum, Dachwurz

Gräser
Carex montana, Bersegg
Festuca ovina, Schafschwingel

Planungsrechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)

Planzeichnung



Entwurf
nicht rechtsverbindlich

Hinweise

Alltlasten
Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark anzuzeigen. Die danach erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Baudenkmale

Im Umfeld des Plangebiets sind die Gebäude Karl-Marx-Straße 1, Karl-Marx-Straße 2 und Karl-Marx-Straße 4 als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Einfriedigungen

Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Regelung bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z.B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.

Aufstellen eines Reptilienschutzzauns

Zum Schutz eventuell im Bahnbereich vorkommender Zauneidechsen ist über den Zeitraum der Baumaßnahme entlang der gesamten Grenze des Plangebiets zur Bahn ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist. Der Zaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und kann mit Beendigung der Baumaßnahme abgebaut werden.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zu ständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Satzungen

Die Stellplatz- und Stellplatzabblösesatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

DIN-Normen

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Normen werden im Stadtplanungsamt der Stadt Prenzlau zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 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.

Zeuthen, den

Vermesser

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau Nr. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Prenzlau, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Hospiz/ Palliativereinrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO
GH 45m ü.NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen inkl. aller Dachaufbauten in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
--- Baugrenze § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

St/ Ga/ M/ A Fläche für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Müll- (M) und Abstellräume (A) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
--- Längenbemessung in Meter

Plangrundlage

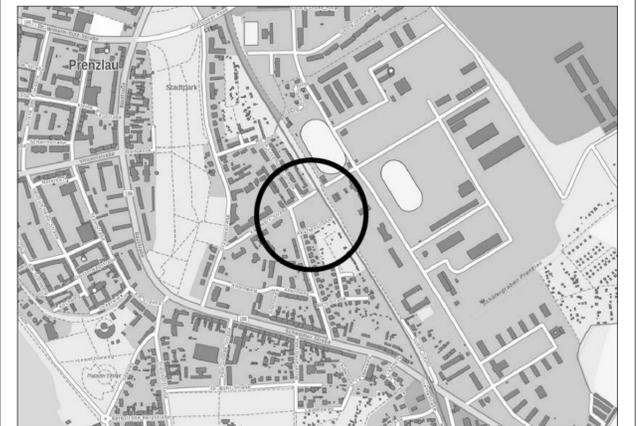
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
57/18 Flurstücksnummer z.B. Flurstück 57/18
--- Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016
--- Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

SO Art der baulichen Nutzung
Hospiz/ Palliativereinrichtung Zweckbestimmung
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse
GH 45m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen
a Bauweise

Bebauungsplan "Hospiz Akazienstraße"

Entwurf
Stadt Prenzlau
November 2021



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Hospiz Akazienstraße"

Plangrundlage: Brandenburgviewer

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4 17291 Prenzlau
Fon +49 3984 753261 Fax +49 3984 754399
stadtplanung@prenzlau.de