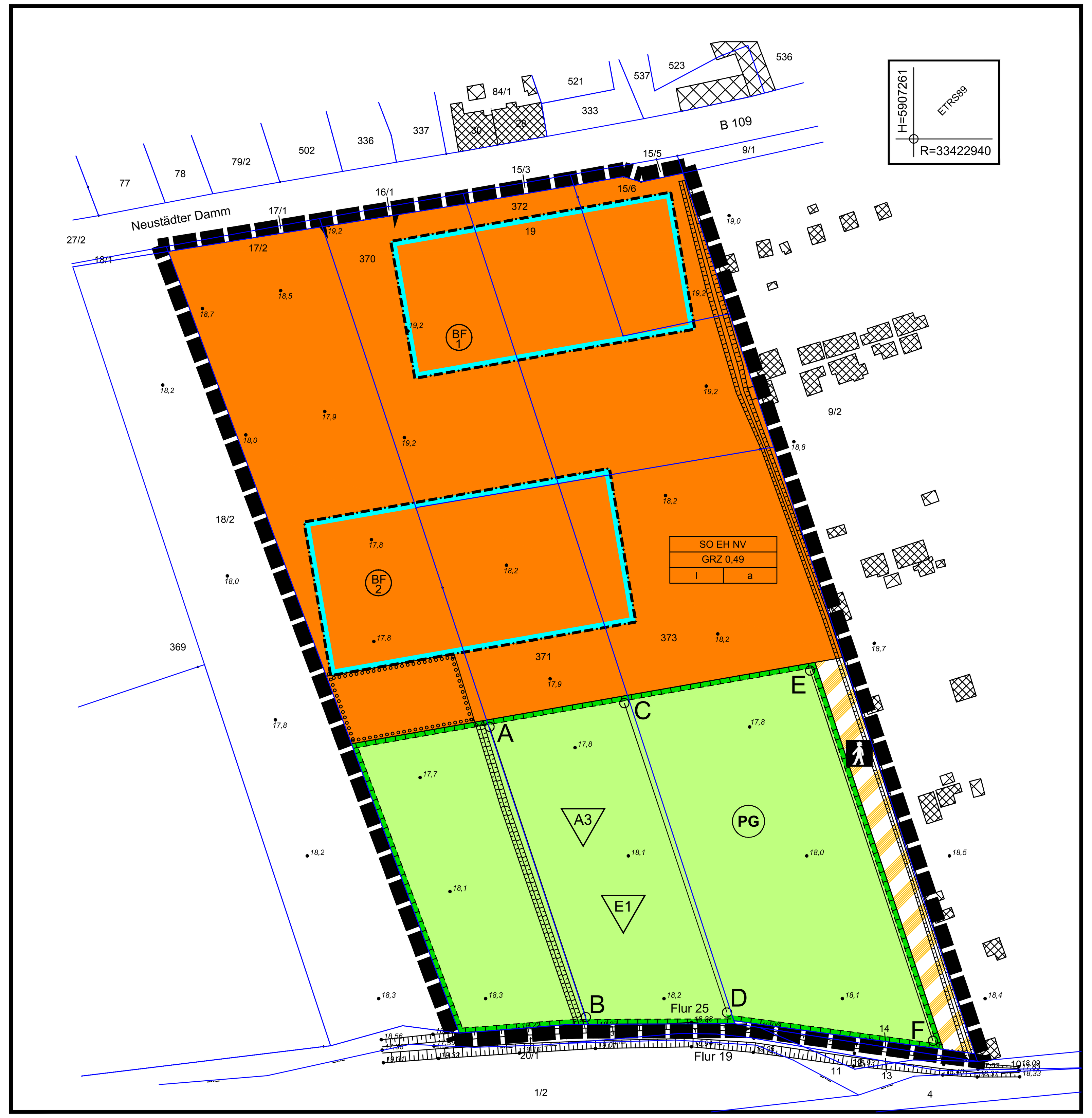
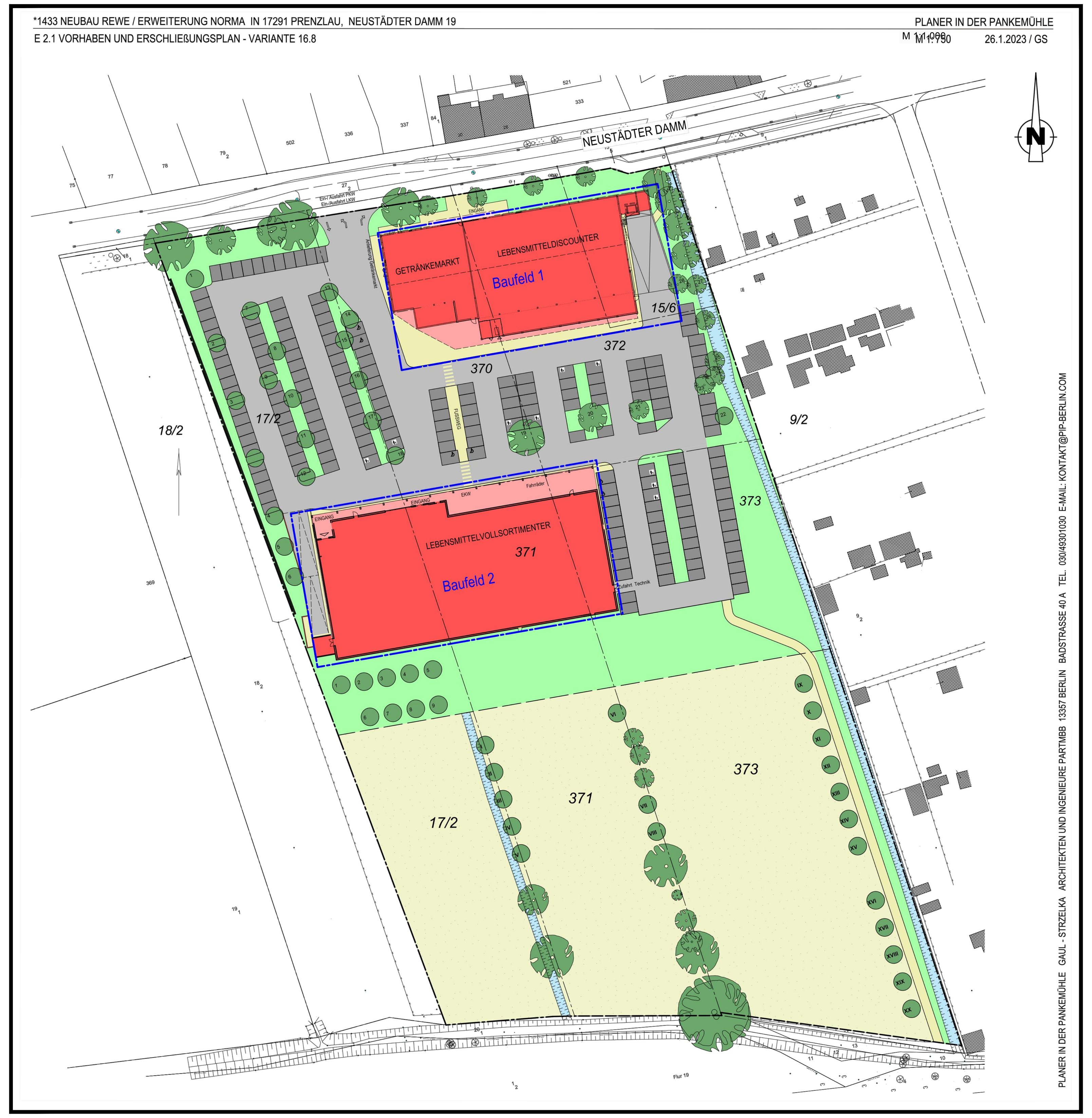
Teil A: PLANZEICHNUNG

Anlage 2 zur DS 26/2023



Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil C: TEXT

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)

Abs. 1: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung.

Abs. 2: Im Baufeld BF1 sind

- großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.300 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen) und Tabakwaren, Reformwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke, Apothekenartikel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und/oder Bürobedarf anbieten, und
- Getränkeeinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m² zulässig.

Abs. 3: Im Baufeld BF 2 sind

- großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.000 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen) und Tabakwaren, Reformwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke, Apothekenartikel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und/oder Bürobedarf anbieten, zulässig.

Abs. 4: Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Firsthöhe mit 11,50 m über dem Bezugspunkt von 19,20 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Im Baugebiet sind zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

Abs. 2: Im Baugebiet sind zehn Fahnen mit einer Höhe von höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 4,50 m² zulässig.

Abs. 3: An den Fassaden sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² je Baufeld zulässig.

Abs. 4: Außerhalb der Baufelder sind bis zu drei Werbeanlagen mit einer Höhe von höchstens 4 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer Größe von jeweils 10 m² zulässig.

§ 5 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fußgängerbereich festgesetzt.

§ 6 - Maßnahme M1: Minderung der Versiegelung

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist die Befestigung der für das Abstellen von Pkw bestimmten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016-12 aufweisen (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster).

§ 7 - Maßnahme M2: Minderung der Belastung des Wasserhaushalts

Das auf den Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig über anzulegende Versickerungsmulden zu versickern. Erst bei einer Überschreitung des Retentionsvolumens der Versickerungsmulden ist eine Fassung des Niederschlagswassers und Ableitung unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Bestimmungen in vorhandene Entwässerungsgräben zulässig.

§ 8 - Maßnahme M3: Minderung mikroklimatischer Belastungen

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen. Je sieben Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Baum 1. Ordnung) der Pflanzenliste I in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im Bereich der Stellplatzanlage vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.

§ 9 - Maßnahme A1: Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neun Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste II in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 10 - Maßnahme A2: Ergänzung und Neupflanzung von Baumreihen aus Kopfweiden

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden sind drei Baumreihen aus insgesamt 20 Kopfweiden (Salix alba) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, wie folgt zu pflanzen:

- entlang der Linie mit den Eckpunkten AB (östlich des vorhandenen Grabens) 5 Kopfweiden,
- entlang der Linie mit den Eckpunkten CD (östlich eines ehemals vorhandenen Grabens) 3 Kopfweiden (als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe),
- entlang der Linie mit den Eckpunkten EF (westlich des geplanten Fuß- und Radweges) 12 Kopfweiden.

Innerhalb der Baumreihen ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den neu zu pflanzenden Bäumen und zu vorhandenen Altbäumen einzuhalten.

Zur Erhaltung der Kopfweiden ist ein regelmäßiger fachgerechter Pflegeschnitt (Scheiteln) im Abstand von drei Jahren sowohl an den neu gepflanzten Bäumen als auch an den vorhandenen Altbäumen durchzuführen.

§ 11 - Maßnahme A3: Aufwertung feuchter bis nasser Trittrasen

Zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen mosaikartig verteilten Gründlandbiotope ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden durch regelmäßige Beweidung von unerwünschtem Aufwuchs freizuhalten. Bei der Beweidung ist eine Besatzdichte zwischen 0,5 und 1,0 Großvieheinheiten je Hektar (GVE/ha) einzuhalten. Dies entspricht zum Beispiel einer Beweidung durch ein bis zwei Pferde je Hektar.

Eine Stickstoff- oder Phosphatdüngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Es darf keine wendende oder lockernde Bodenbearbeitung durchgeführt werden.

§ 12 - Maßnahme E1: Wiedervernässung von Niedermoorböden

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden sind vorhandene Dränageleitungen zu entfernen. Nach der Entfernung von Dränageleitungen sind baubedingte Abgrabungen wieder zu verfüllen und eine geschlossene Grasnarbe wieder herzustellen.

Das auf den Dachflächen im Baufeld 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden zuzuführen und dort breitflächig zu versickern.

§ 13 - Maßnahme E2: Herstellung von Wiesensäumen

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollen ein maximal 2,50 m breiter Fußweg sowie die zur Beleuchtung des Fußweges erforderlichen technischen Anlagen baulich realisiert werden. Die Flächen beidseits des Fußweges bis zur westlichen Grenze der Verkehrsfläche und bis zur Böschungsoberkante des Grabens 40.062 sind als Wiesensäume durch Ausbringen von Saatgut (Heumulchsaat oder Heudruschsaat) aus Mahdgut der angrenzenden Feuchtrasen und Feuchtweiden anzulegen. Die Wiesensäume sind regelmäßige einmal jährlich zu mähen.

§ 14 - Maßnahme E3: Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden

Im Sondergebiet sind an den Gebäuden insgesamt zwölf Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

§ 15 - Pflanzenlisten

***Pflanzenliste I**: Stellplätze**

Bäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn 'Bruchem'	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Platane	Platanus acerifolia
Zerr-Eiche	Quercus cerries
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Amerikanische Linde 'Nova'	Tilia americana 'Nova'
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa
Holländische Linde	Tilia x europaea
Japanische Zelkove	Zelkova serrata

***Pflanzenliste II**: Fläche zum Anpflanzen*

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

2. Nachrichtliche Übernahmen

- **Wasserschutzgebiet**

  Das Plangebiet liegt vollständig in den Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)".

- **Bodendenkmale**

  Die Untere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Bodendenkmale bekannt sind und weitere begründet vermutet werden. Nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde kann für Erdeingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.

3. Hinweise

- **Altlasten**

  Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

- **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

  Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

- **Artenschutz**

  Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist zeitnah eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchzuführen.

- **Beleuchtung**

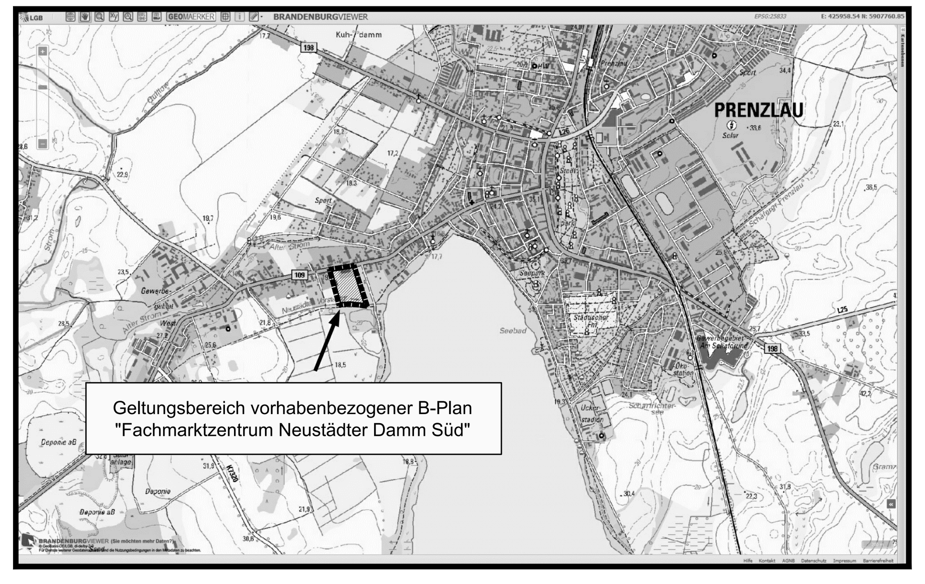
  Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

- **Wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen - DIN 1986-100:2016-12**

  Für die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit befestigter Flächen wird die DIN 1986-100:2016-12: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 im Rathaus der Stadt Prenzlau für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden - www.beuth.de.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl. I/21, [Nr. 5]).



VERFAHRENSVERMERKE

- **Aufstellungsbeschluss**

  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd" beschlossen (Drucksachen-Nr. 71/2021). Der Beschluss ist am 10. Juli 2021 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 5/2021) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 9. Dezember 2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Drucksachen-Nr. 104/2021).

  Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 3. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 in den Diensträumen derStadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. Dezember 2021 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 9/2021) ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Stadt hat mit Schreiben vom 29. Dezember 2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 29. Juni 2022 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen sowie den 1. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Drucksachen-Nr. 59/2022).

- **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Der 1. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. August 2022 bis zum 2. September 2022 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23. Juli 2022 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 3/2022) ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Stadt hat mit Schreiben vom 2. August 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Wegen eines Formfehlers in der Bekanntmachung vom 23. Juli 2022 wurde die Beteiligung zum 1. Entwurf wiederholt. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. September 2022 bis zum 18. Oktober 2022 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. September 2022 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 4/2022) ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Stadt hat mit Schreiben vom 19. September 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung**

  Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am ________________ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksachen Nr. ___/2022).

- **Satzungsbeschluss**

  Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wurde am ________________ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen (Drucksachen-Nr. ___/2022. Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am ________________ gebilligt (Drucksachen-Nr. ___/2022).

- **Planunterlage**

  Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 7. September 2021 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

  Prenzlau, den ....
  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Frank Konopka, Unterschrift, Siegel

- **Ausfertigung**

  Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau vom ________________ übereinstimmt.

  Ausgefertigt - Prenzlau, den ....
  Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Bekanntmachung**

  Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ________________________________ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

  Prenzlau, den ....
  Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EH NV — Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung - SO EH NV (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,49 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

PG — Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

E1 — Maßnahmen mit Nr. gemäß textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Bezeichnung der Baufelder für die textliche Festsetzung § 1

○A — Eckpunkte für die textliche Festsetzung § 10

Planunterlage

Flurstücksgrenze

233 — Flurstücksnummer

Grenzpunkt mit Abmarkung

Grenzpunkt ohne Abmarkung

Gebäudebestand

Gräben

•18,5 — Höhenpunkte

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

Baufelder 1 und 2

Gebäude

Vordächer

Fahrgassen

Stellplätze

Wasserflächen

Grünflächen

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fuß- und Radwege

Bäume - Bestand

Bäume - Ersatz-/Neupflanzung

Plangeber: **Stadt Prenzlau** Am Steintor 4 17291 Prenzlau	**Auftraggeber:** **MRP Baier Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH** Debringer Straße 2 96135 Stegaurach
Auftragnehmer: **Stadtplanungskontor** Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czeminskistraße 5, 10829 Berlin Tel.: 030 / 280 45 281 E-Mail: thesing@jura-line.de	**Büro Grigoleit** Dipl.-Ing. Bert Grigoleit Gaudystraße 7, 10437 Berlin Tel.: 030 / 440 310 20 E-Mail: info@buero-grigoleit.de

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd"

Maßstab 1 : 1.000

0 10 30 50 100

Planbezeichnung:

VBP "Fachmarktzentrum NDS"- 2. Entwurf

N

Gezeichnet / Datum		Dateiname:
HRG / 20.03.23		BP_PZ_NDS_E2.dwg