Anlage 2 zur DS 3/2022

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports

TF 2 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

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

TF 3.1 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen gestaltete Flächen, sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 3.3 Im Plangebiet ist je begonnene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 3.4 Zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 3.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinweise
Altlasten
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
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, d. h. das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark, auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Baudenkmale
Im Umfeld des Plangebiets sind die Gebäude Schwedter Straße 29, 65 und 68 als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

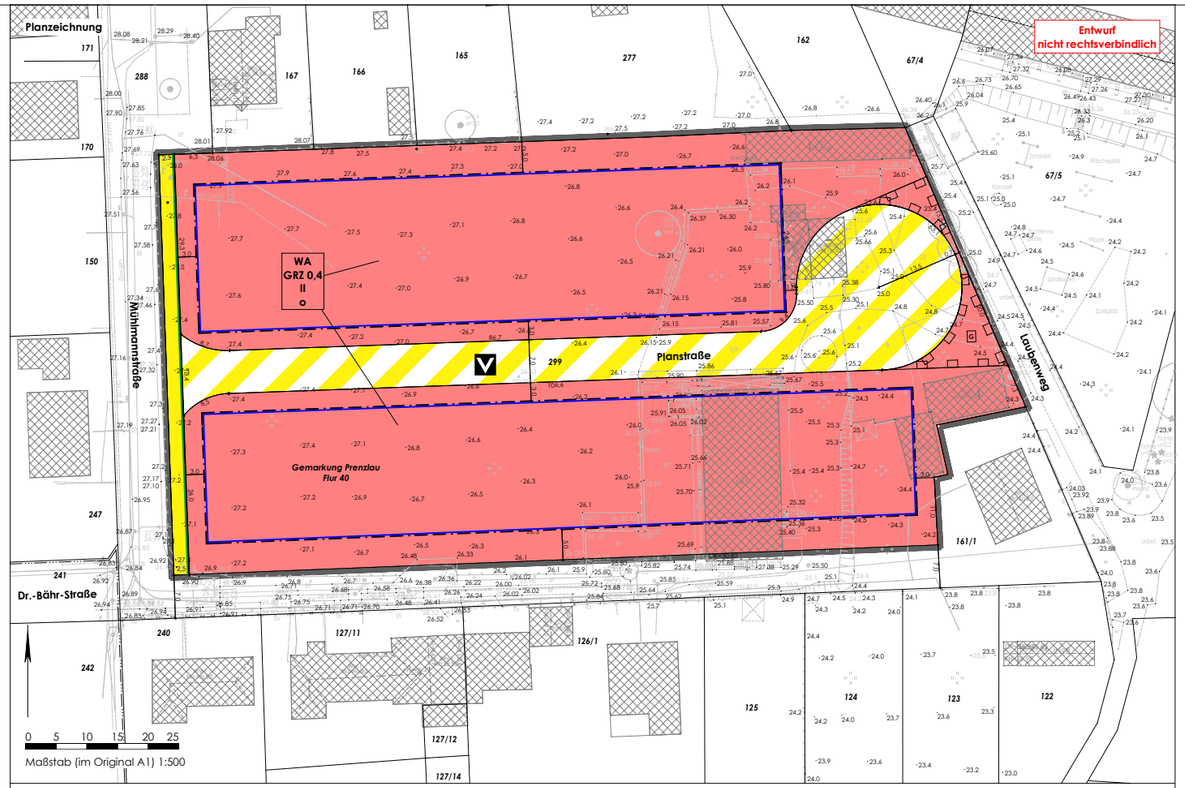
Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren 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.

Lichtimmissionen
Laut Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg, vom 16. April 2014 sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:
1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.
Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

Einfriedungen
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 für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten
Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 1. Oktober bis 31. Januar).
Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen 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 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.

Bauzeitenregelung
Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Abriss- oder Bautätigkeit im Zeitraum 11. März bis 10. September des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind.
Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ökologische Baubegleitung), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.



CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Entfernung von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen innerhalb des Plangebiets oder der Umgebung anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist. Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)
Während der Baumaßnahme 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.

Artenschutzhinweis
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 zuständigen 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 Stellplatzablösesatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Pflanzlisten
Pflanzliste A - Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm)

Acer campestre, Feldahorn	Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Acer platanoides, Spitzahorn	Quercus petraca, Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salixaurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus tominalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus padus, Trauben-Kirsche	

Pflanzliste B - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 .....

Satzungsbeschluss
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.

Prenzlau, den ..... Bürgermeister .....

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.

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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Prenzlau, den ..... Bürgermeister .....

Bebauungsplangrundlage
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Gerhard Jursa, Dipl.-Ing. Christine Umpfenbach
Miersdorfer Chaussee 11-12 15738 Zeuthen
Fon +49 33762 418 73 Fax +49 33762 418 75
info@ju-vermessung.de

Planungsrechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (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.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

o — Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßengrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
G — Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Plangrundlage

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
299 — Flurstücksnummer z.B. Flurstück 299
26.4 — Geländehöhe in m ü. NHN
(Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016))
Bestandsgebäude
Bestandsbaum
7.5 — Längenbemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
o	Bauweise

Bebauungsplan "Mühlmannstraße"
Stadt Prenzlau

Entwurf
Dezember 2022

Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Mühlmannstraße"
Plangrundlage: Brandenburgviewer, Zugriff am 7. Juli 2022

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