

**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 m<sup>2</sup> 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**  
**Alllasten**  
 Sollten bei Erarbeiten 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 Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, d. h. das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark, auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdadtsflächenkarte.

**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 Erarbeiten 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.

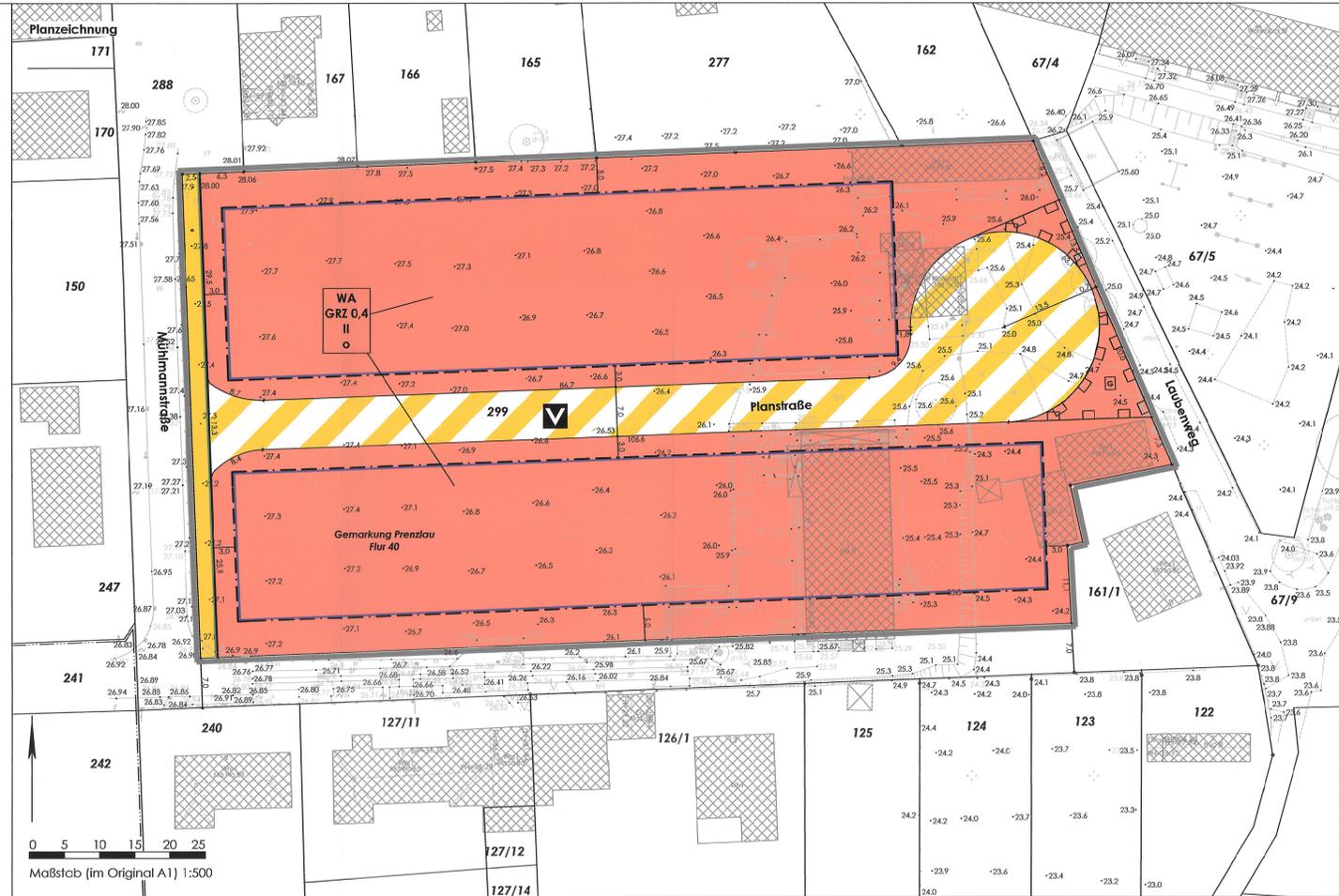
**Lichtimmissionen**  
 Laut Licht-Teillinie des Landes Brandenburg, vom 16. April 2014 sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:  
 1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft 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 Nachbarns 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 (Rolls, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.  
 Des Weiteren sollten laut Lichtteillinie 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 wirkungssarmem 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 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 Einzünungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

**Regelung für Gehölzentrfernungen und gehölzbrütende Vogelarten**  
 Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Baualflächen 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 Beirelung 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 dem 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.

**Grundwasser**  
 Aufgrund variierender Grundwasserstände können sich bei der Umsetzung konkreter Vorhaben besondere Anforderungen an bauliche Anlagen z. B. beim Bau von Kellern ergeben.



**CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**  
 Bei Entfernung von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnisträume, 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-Maßnahmen 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
  - Acer platanoides, Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
  - Alnus glutinosa, Schwarzerle
  - Betula pendula, Sand-Birke
  - Carpinus betulus, Hainbuche
  - Fagus sylvatica, Rotbuche
  - Fragula alnus, Gemeiner Faulbaum
  - Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
  - Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
  - Malus sylvestris agg., Wild-Apfel
  - Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
  - Populus nigra, Schwarzpappel
  - Populus tremula, Zitterpappel
  - Prunus avium, Vogel-Kirsche
  - Prunus padus, Trauben-Kirsche
- Pflanzliste B - Sträucher**
- Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
  - Cornus sanguinea, Roter Hartiegel
  - Corylus avellana, Haselnuss
  - Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn
  - Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn
  - Crataegus hybridus 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., Kalblättrige-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

**Verfahrensvermerke**  
**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Januar 2022 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 22.12.2023 Vermesser Gerhard Jursa

**Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2024 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 12.03.2024 Bürgermeister Gerhard Jursa

**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2024, übereinstimmen.

Ausgefertigt Prenzlau, den 19.02.2024 Bürgermeister Gerhard Jursa

**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 16.03.2024, im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau Nr. 01/2024 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 21.03.2024 Bürgermeister Gerhard Jursa

**Bebauungsplangrundlage**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Dipl.-Ing. Gerhard Jursa  
 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**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

**■** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

**□** 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

**.264** Geländeöhe in m ü. NNH (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016))

**■** Bestandsgebäude

**○** Bestandsbaum

**← 7.5 →** Längenbemaßung in Meter

**Nutzungsschablone**

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

**Bebauungsplan "Mühlmannstraße"**  
 Stadt Prenzlau

**Satzung**  
 Dezember 2023



**Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Mühlmannstraße"** (ohne Maßstab)  
 Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0, Zugriff am 7. Juli 2022

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