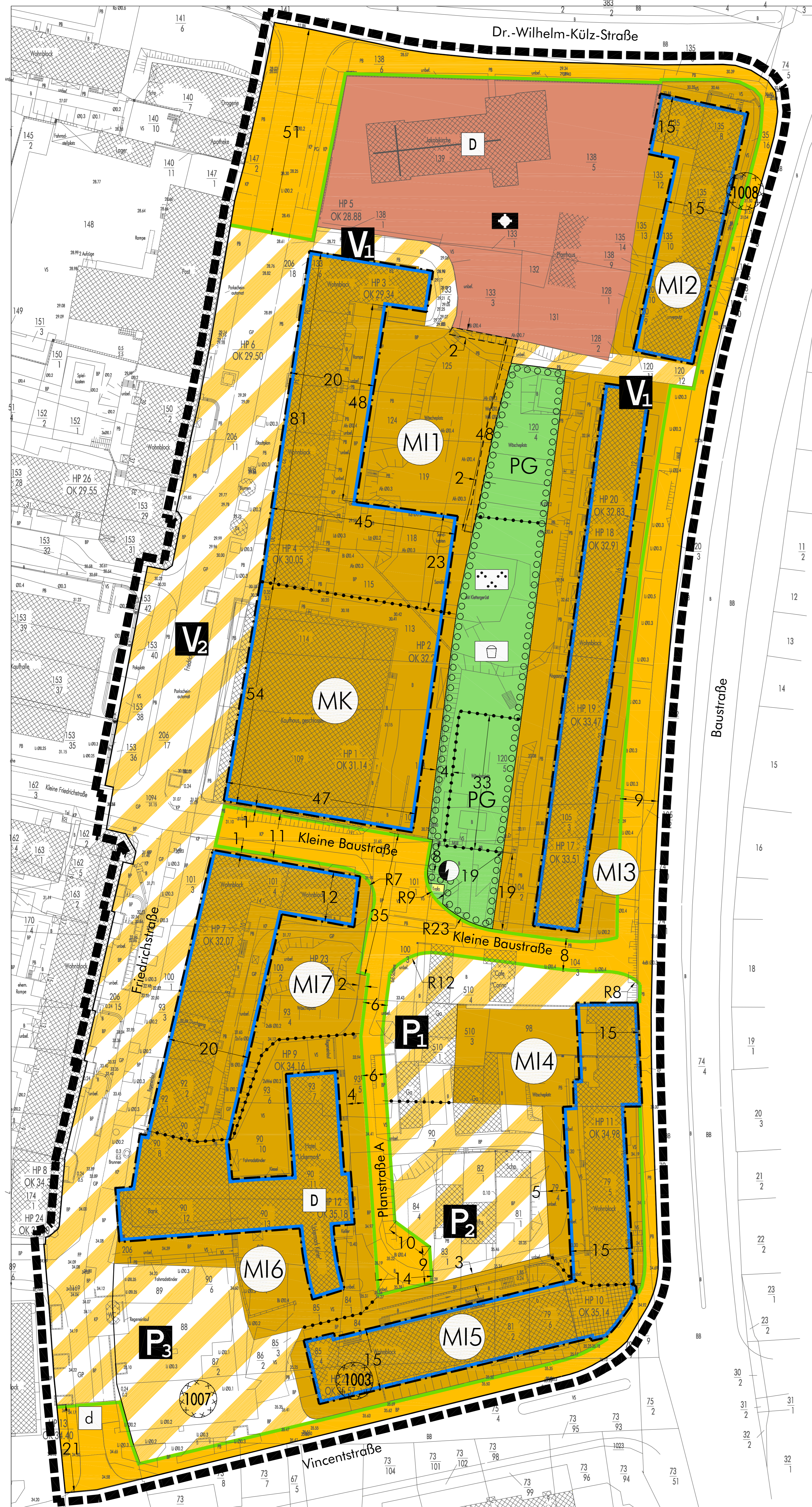
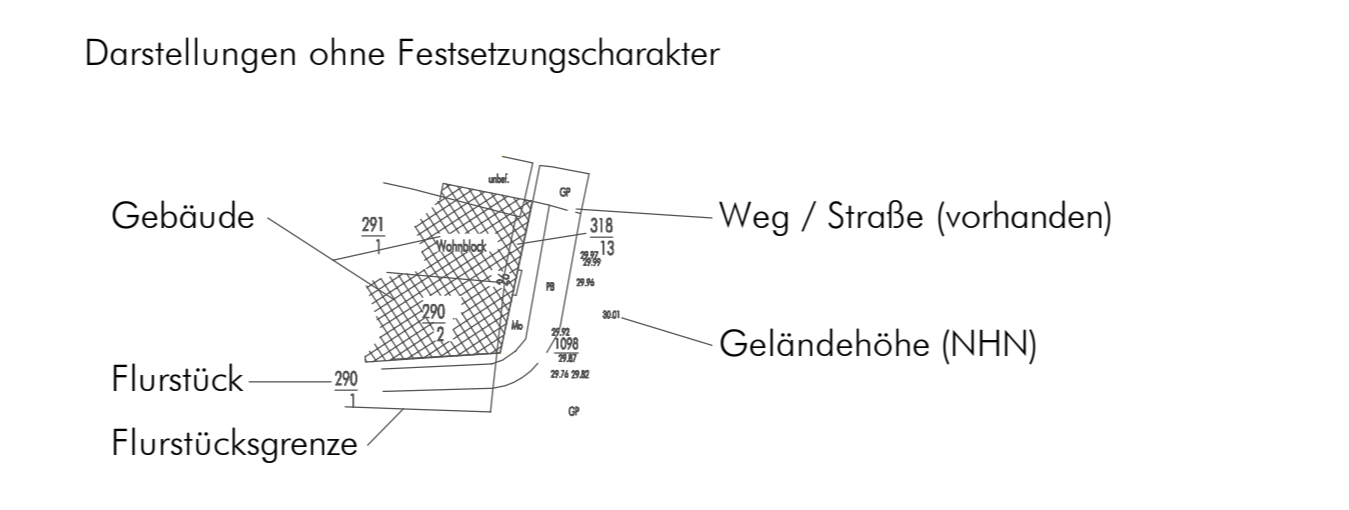


## A Planzeichnung



## B Festsetzungen durch Planzeichen

- ### Festsetzungen durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Mischgebiet, z.B. MI 2
  - Kerngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- | Baugebiet | Grundfläche          | Geschossfläche       | Baumasse              | Vollgeschosse | Bauweise |
|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------|
| MI 1      | 2.300 m <sup>2</sup> | 4.550 m <sup>2</sup> |                       | III           | g        |
| MI 2      | 1.000 m <sup>2</sup> | 3.000 m <sup>2</sup> |                       | III           | g        |
| MI 3      | 1.500 m <sup>2</sup> | 6.000 m <sup>2</sup> |                       | IV            | g        |
| MI 4      | 1.000 m <sup>2</sup> | 4.000 m <sup>2</sup> |                       | IV            | g        |
| MI 5      | 1.150 m <sup>2</sup> | 5.750 m <sup>2</sup> |                       | V             | g        |
| MI 6      | 1.450 m <sup>2</sup> | 4.350 m <sup>2</sup> |                       | III           | g        |
| MI 7      | 1.600 m <sup>2</sup> | 3.700 m <sup>2</sup> |                       | III           | g        |
| MK        | 2.450 m <sup>2</sup> |                      | 31.500 m <sup>3</sup> | II-EV         | g        |
3. Baugrenzen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
5. Verkehrsflächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P1: Öffentlicher Parkplatz
  - P2: Parkplatz
  - P3: Öffentliche Parkfläche / Stadtplatz
  - V1: Verkehrsberuhigter Bereich
  - V2: Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
6. Flächen für Versorgungsanlagen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität
7. Grünflächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Grünflächen
  - Öffentliche Parkanlage
  - Öffentlicher Spielplatz
  - Private Grünflächen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
9. Sonstige Planzeichen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



## D Nachrichtliche Übernahmen

- § 9 Abs. 6 BauGB
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - im Pflaster eingelassener Richtstein
- Das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten:
- Erdarbeiten sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
  - Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen werden für jedes einzelne Vorhaben gesondert von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegt.
  - Bei archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch auszugraben.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 wird nachrichtlich übernommen.

## C Textliche Festsetzungen

- ### Überbaubare Grundstücksfläche
1. Die das MK westlich begrenzendes Baugrenze kann im Bereich des Flurstücks 109 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau in Richtung Friedrichstraße in einer maximalen Tiefe von 5 m überbaut werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- ### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
2. Als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird ein mindestens zwei Meter breiter Streifen an der jeweiligen Ostseite der Flurstücke 118, 119, 124 und 125 sowie im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 125 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3. Im Geltungsbereich können zusätzliche Grundstückszufahrten über öffentliche oder private Stellplatzflächen erfolgen, sofern dies über Grunddienbarkeiten abgesichert wird und die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlagen nicht beeinträchtigt wird.
- ### Bauliche u. sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2, des MI 3, des MI 4 und des MI 5 der Baustraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R_{w,res}$  von 35 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2, des MI 3, des MI 4 und des MI 5 der Baustraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R_{w,res}$  von 40 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen auf den Parkplätzen und innerhalb der Parkanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und luftdurchlässig wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BbgBO)
7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind entlang der neu anzulegenden Fußwegeverbindung Nord-Süd einseitig 14 Bäume in einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Können aufgrund kürzerer Weglängen nicht alle Bäume wegbegleitend gesetzt werden, sind an geeigneter Stelle innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Baumgruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat 5 x 5 m zu betragen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Grünfläche“. (Qualität der Bäume: H, 18-20 cm StU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Werden mehr als 80 Stellplätze angelegt, ist je angelegte 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,30 m x 2,50 m vorzusehen, die zusätzlich mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen ist. Unter Einberechnung der Baumscheiben sind insgesamt 215 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Stellplätze“. (Qualität der Bäume: H, mind. 18-20 cm StU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Pflanzlisten
- Gehölzliste: Bepflanzung der Grünfläche**  
 Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.
- Bäume**  
 Betula pendula - Hänge-Birke  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Fagus sylvatica - Rot-Buche  
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
 Malus sylvestris - Wild-Äpfel  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche  
 Quercus patraea - Trauben-Eiche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Gehölzliste: Bepflanzung der Stellplätze**  
 Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.
- Bäume**  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Aesculus hippocastanum - Baummanii - Gefülltblühende Roßkastanie  
 Carpinus betulus - Hain-Buche  
 Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn  
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Sträucher**  
 Crataegus-Hybriden - Weißdorn  
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
 Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn  
 Rosa canina agg. - Artengruppe der Hunds-Rosen  
 Rosa corymbifera agg. - Artengruppe der Hecken-Rosen  
 Solix spec. - Weiden in Sorten

## E Vermerke

- § 9 Abs. 7 BauGB
- Ahlastenverdachtsstandorte mit ISAL-Nummer (z.B. 1008)
- Das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten:
- Erdarbeiten sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
  - Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen werden für jedes einzelne Vorhaben gesondert von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegt.
  - Bei archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde archäologisch auszugraben.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 wird nachrichtlich übernommen.

## F Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Prenzlau - C VI "Friedrichstraße/Baustraße" - wurde von der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau in der Sitzung vom 16.02.2000 gefasst. Der Beschluss wurde am 01.03.2000 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschriften vom 30.01.2001 erfolgt.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.12.2002 bis zum 30.12.2002 durchgeführt. Die Möglichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 20.11.2002 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben worden.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat am 17.09.2003 den Bebauungsplanentwurf mit Planstand August 2003 gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Planstand August 2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis einschließlich 24.11.2003 während der Dienststunden: Mo. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr, Di. 08:00-12:30 und 13:30-17:00 Uhr, Mi. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr, Do. 08:00-12:30 und 13:30-16:00 Uhr und Fr. 08:00-12:00 Uhr im Baudezernat, Abt. Stadtplanung der Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, 17291 Prenzlau öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2003 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben worden. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom .....2003 über die öffentliche Auslegung informiert.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am ..... 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planstand .....2004 wurde am .....2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planstand ..... wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2004 A2: ..... erteilt.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan als Satzung ist am ..... ausgefertigt worden.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Stadt Prenzlau  
 Bebauungsplan C VI "Friedrichstraße/Baustraße"  
 Entwurf  
 Dezember 2003

Maßstab 1:500

Auftraggeber:  
 Stadt Prenzlau  
 Am Steintor 4  
 17291 Prenzlau

Auftragnehmer:  
**complan**  
 Qualität für Kommunalberatung, Planung und  
 Standortentwicklung mbH  
 Jägerallee 21  
 14469 Potsdam