

Textliche Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten werden. zugehorigen Büros Je 100 m² sind ca. 28 Straucher anzupflanzen. Eingrünung zur freien Landschaft Eingrünung zur Bahnanlage Eingrünung zur Bundesstraße pflanzen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern une auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind Wiesenbereiche anzulegen und extensiv zu pflegen. Baumscheiben müssen ca. 10 m² groβ sein. Je 1000 qm nicht überbaubarer Grundsücksfläche entlang der B 109 sind mindestens 20 Sträucher und ein Baum anzupflanzen. Allgemeines Pflanzgebot für die Baugrundstücke

Entlang der Grundstückgrenzen, die innerhalb der Emissionseinschränkungen § 1 (4) BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist eine weitgehend geschlossene (80 %) 2-reihige Pflanzung ) aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen, ir Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, derer den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf die flachenbezogener Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche den zulässigen max. Wert in den Dauer zu erhalten. jeweiligen Baugebieten nicht überschreiten. Teilweiser Anschluβ von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen § 12 (6) und § 14 (1) Baunvo Geschlossene Fassadenfronten (d. h. ohne Öffnungen) sind ab einer Länge von 8 m (auch über Eck gemessen) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind fassadenbegrünenden Rankpflanzen gemäβ d Pflanzliste im Pflanzabstand von 5,0 m in ausreichend Stellpätze, Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig. großen Pflanzbeeten zu bepflanzen. Beschränkung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO (4) Stellplatzbegrünung Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz I BauNVO bezeichneten Anlagen Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum (gemäß der Pflanzliste) Maβnanmen zum Schutz von Natur und Landschaft anzupflanzen. Die Anpflanzung ist auf der gesamte Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen vorzunehme § 9 (1) Nr. 20 Alternative BauGB Die Baumscheiben müssen in ihrer Größe mindestens einer Stellplatzfläche entsprechen. Diese Fläche ist Die Oberflächen der befestigten Arbeits-, Lagerdurch Bodendecker oder Stauden dicht zu bepflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind grundsätzlich ir müssen ca. 10 m² groß sein. wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dachentwässerungen und befestigte Gehwege sind an die Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei der Regenkanalisation anzuschließen. Errichtung von Garagenhöfen ist für je angefangene 4 Garagen mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-Garagenanlage anzupflanzen. Pro Baum sind 15 Pflanzfläche ist mit Bodendecken, Stauden od Gräsern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Zulässigkeit von Betriebswohnungen und den betriebs-Müllbehälter - Eingrünung Die im GI ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie die betriebszugehörigen Büros sind nur dann zulässig, wenn Die Standorte der Müllbehälter sind mit Vorrichtungen zum Sicht- bzw. Windschutz zu umgeben und gemäß der Pflanziste zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung des zulässigen immisden ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer sionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionswerte für die Gebiete nicht überschritten werden. Betriebswohnungen sind auf den Grundstücken die direkt an die Bahnanlagen angrenzen, un-Die Uferbereiche der vorhandenen und zukünftigen Gewässer (z. B. private Regenwasserteiche) sin § 4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu gestalten. Uferböschungen dürfen nicht artfremd (z. B. mit Spundwänden) befestigt werden. Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 a Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als extensive Wiesenbereiche anzulegen und zu pflegen. Es sind Im Bereich der Planströßen A und D sind die nicht magere Substrute zu verwenden. Innerhalb dieses Grünstreifens is alle 25 m ein Alleebaum gemäß de berbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßen-Pflanzliste zu pflanzen. Die Allepflanzung ist auch fortzuführen wenn der Grünstreifen für die Anlage egrenzungslinien und den Baugrenzen durch eine lockere 3-reihige Pflan ung aus Sträuchern gemäß on öffentlichen Stellplätzen unterbrochen wird. der Pflanzliste in einer breite bis zu 5 m anzulegen in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer Pflanziläche für diese Solitärbäume sol! mindstens 2.5 x 3.5 m betragen. Die Pflanzungen sir u erhalten (gemäβ Pflanzschema C des Grünordnungsplain den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß In den gekennzeichneten Zonen ist zusätzlich alle 25 m ein ergänzender hochstämmiger Alleebaum gemäß der Pflanzliste zu oflanzen, in den ersten 3 Standjahren abzusichern und ıf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzchema D des Grün-Mindestanforderunger für die Bepflanzungen ordnungsplanes). Die Baumscheiben müssen ca. 10 m<sup>2</sup> Bei Pflanzungen, die auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen angelegt werden, sind ausschließlich Begrünung zum Regenrückhaltebecken aubgehölze gemäβ der Pflanzliste im Grünordnungsplan Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten: Im Breich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Alleebäume: Nochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, zwischen der Versorgungsfläche-Regenrückhaltebecken und der Baugrenze bzw. zwischen dem Wirtschaftsweg und Mtammumfang 20-25 cm r Baugrenze ist eine lockere 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste in einer Breite Laubbäume: x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtbis zu 5 m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren Mallen, Stammumfang 16-18 cm abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanz schema C des Grünordnungsplanes). Sträucher: 2 x verpflanz Pflanz- und Pflegemaßnahmen: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang Bahnanlage sowie entlang der nöwlichen Die Pflanzung von Gehölzen sind im Herbst oder Frühjahr vor Plangebietsgrenze bis zur Bundesstraße B 109 💵 eine dem Treiben der Knospen vorzunehmen. Die DIN 18916 - Pflanze 5-reihige Anpflanzung aus Sträuchern und Bäum 🔭 gemäß der Pflanzliste in einer Breite von 7, 5 m an leger und Pflanzarbeiten ist zu berücksichtigen. Bei der Anlage der in den ersten 3 Standjahren abzusichern und auf Dauer Wiesenflächen sind magere Substrate zu verwenden. ı erhalten (gemäβ Pflanzchema A des Grünordnı pla Es sind keinesfalls chemische Pflanzmittel zur Beseitigung nes). Baumscheiben müssen ca. 10 m² groß sein. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 1 (3 aum u.ca. 45 Sträuster on unerwünschten Aufwuchs zu verwenden. Auf chemische Düngung sollte zugunsten von organischen Düngemittel verzichtet werden. Anwuchspflege: In den ersten zwei Jahren sind im Herbst Nachpflanzungen evtl. nicht angegangener Gehölze vorzunehmen. Die Frischwiesen sind zweimal im Jahr im Juni/Juli und im September zu mähen; keine Düngung und nur extensive Bewässerung während langer Dürre erioder In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen en lang Durch Reduzierung der Schnitthäuligkeit (Mahd alle 2-3 Jahre) der Bahnanlage ist eine 3-reihige, im wesentlichen geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern kann in den Randbereichen die Intwicklung von Staudensäumen gemäß der Pflanzliste in einer Breite von mindestens m anzulegen, in den ersten 3 Standjahren § 5 Maβnahmen zur rationellen Energieanwendung und abzusichern und auf Dauer zu erhalten (gemäß Pflanzschema B des Grünordnungsplanes). Baumscheiben müssen effektiver Wärmedämmung 🐧 9 (1) Nr. 24 BauGB Je 100 m Pflanzfläche sind mindestens 2 Baume und ca. 67 Strauchern Anlagen für die Nutzung alternativer Energieträger, insbesonder: die passiv Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Deren Amendung darf zum Zwecke der Raumheizun j und Warmwasser ersorgung erfolgen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang Bei den zu errichten en Bauwerken sind all er Bundesstraße B 109 sind Bäume und Sträucher gemäß Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung anzuwenden. der Pflanzliste in gruppenartiger Anordnung zu

Baubetriebliche Maßnahmen:

teilweise vermindern.

Bei einer GRZ von 0,8 sind mindestens 20 % und bei

Staudensäume sind in Randbereichen zu erhalten.

hierin Berücksichtigung)

der Pflanzverwendung sind bis zu 30 % nichtheimisch/ Ziergehölze zulässig. (Pflanzauflagen zur Begründung

der nicht überbaubaren Grundstücksfläche finden

iner GRZ von 0,6 mindestens 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Wiesen sind gemäß der Planzliste anzulegen und extensiv zu gestalten

Schutz, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Neben Ausgleich des Eingriffes und zur Minimierung des Eingriffes vorsorgliche Maßnahmen zu treffen. Durch baute-triebliche Maßnahmen lassen sich die Beeinträchtigungen teilweise vermindern

Sicherung des Oberbodens entsprechend der DIN 18915. Sicherung der an den Baubereich angrenzenden krautigen Vegetation und Gehölzen, inbesondere der unter Schutz stehenden Bäume an der B 109 während der Bauzeit durch

geeignete Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und

Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schad-

stoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und Maschinen, die

der 15. BImSchV-Baumaschinenlärmverordnung vom 10.11.1986 (BGBl. I S. 1729) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 512) – entsprechen.

Folgende Maßnahmen sollen Berücksichtigung finden:

(gem. § 12 und § 14 BbgNatSchG)

Ausgleich- und Ersatzmaß ahmen für den Verlust der Alleebäume an der B 109 (gemäβ 🖡 12 und 14 BbgNatSchG) Baumbestand an der B 109 Baumverlust an der B 109 durch das Bauvorhaben Baumanpflanzung an der B 109 gem. der Pflanzliste (Darstellung im Grünordnungsplan) Die Baumanpflanzung an der B 109 stellt nach § 12 BbgNatSchG eine Ausgleichmaβnahme für den Baumverlust vor Ort dar und nach § 14 BbgNatSchG in unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Jauvorhaben. Vorzusehen ist die Wiederanpflanzung der lückenhaft vorhandenen Allee an der B 109 mit ca. 58 Solitärbäumen in Art und Größe gemäß der Pilanzliste des Grünordnungsplanes. Zufahrten zu den Baugrund dicken Im Bereich der Planstraßen sind Alleepflanzungen vorgesehen. Um den Alleecharakter zu unterstützen, sollten die Grundstückzufahrten so golnt werden, daß eine Regelmäßigkeit der Baumstandorte ges hert ist. Eine Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt ist estalb erforderlich. Archäologische Bodenfund Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder des unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 19 Abs. 3 sind die Entdeckungsstätte und entdeckte Bodendenkmale für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Besitzstandsregelung des § 19 Abs. 4 und § 20 wird

4. Auslegung Prenzlau, 26.8.94 8. Satzungsbeschluß Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat den Bebauungsplan A II nach rüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 4:5.1994 einschließlich der Begründung im Sinne § 10 Bau B als Satzung Prenzlau, 26.8.94 9. Katasterbestätigung

the state of the s

Der katastermäßige Bestand am 16.6.94

10. Anzeigeverfahren und Genehmigung

am 24.11.14 genehmigt.

sowie die geometrische Eindeuti keit der Fest-

legungen der neuen städtebau ichen Planung werden als richtig beschaftnig

Die Stadt hat den am als Satzung beschlossenen Bebauungsplan A II am

gemäβ §§ 11 (1) und 246 a (1) Nr. 4 BauGB der

Genehmigungsbehörde angezeigt. Der Bebauungs-

Bürgermeister

plan A II wurde vom Landesamt für Bauen,

Bautechnik und Wohnen in Cottbus

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß 11. Inkrafttreten Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Die Genehmigung des Besauungsplanes A II Sitzung am 27.11.1991 die Aufstellung des sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme dem § 12 Bebauungsplanes A II beschiossen. Der Auf-BauG, wurde am 7 12.94 ortsüblich b kannt stellungsbeschluß wurde am 31.01.1992/ortsgemacht. Der Belauung lan A II is damit am 14.12.44 rechtsver indlich geworder. üblich bekanntgegeben. Prenzlau . 8.94 Prenzlau, 20.12.14 Bürgermeis Bürgerbeteiligung 12. Verfahrensfehler Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit Innerhalb eines James seit der Bekanntmaci ing öffentlicher Darlegung und Anhörung für den des Inkrafttretens ist gegenüber der Stas: Entwurf des Bebauungsplans A II in der Fassung eine Verletzung von Verfahrens- und Formvoryom 22.06.1992 hat yom 06.07.92 bis 24.07.92 schriften nicht gestend gemacht worden. stattgefunden. Bergermeister Prenzlau, 26 P.94 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Beteilgung der Träger öffentlicher B Inneshalb vom sieben Jahren seit der Dekannt lange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 10.07.1992 maching des lakraftisetens sind gegenier der Stade Mangel der Abwägung nicht geltend Prenzlau, 26.8.99 Bürgermeister Der Entwurf des Bebauungsplans A 11 in der Fassung vom 01.02.1994 wurde mit Begründung 45.01.1995 den Beitritt zur Auflage in der Geneb gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.02.94 bis 02.03.1994 offentlich ausgeleg ast Prenglat im Sinne 5 11 (2) BauGB i. V. Dies wurde as 26.01.1994 ortsübli h bekanntgemacht und Jarauf hingewiesen, d 3 Bedenken und Anregungen während der Ausl gungsfrist vorgebracht werden können. Prenzlau, 26. P.94 5. Geänderter En wurf Der Hauptaus chuß der Stadt Pre zlau hat in seiner Sittung am 28.03.1994 den geänderten Entwurf mit tegründung und dem Grimordnung/ plan zugestimmt. Er hat gemäß § 3 3) BauGB ie erneute Auslegung, und daß Be enken und Anregungen par zu geänderten oder erganzten Teilen vorgelracht werden können, beschlossen. Prenzlau. 6. 94 6. Erneute Aus egung Der geänder e Entwurf des Bebauungsplanes A I in der Fassung vom 5 4 1994 mit Begründung und der Grünerdnungsplan wurde gemaß §§ 3 BauGB i. V. m. 19 (1) BauGB Maßnahmen G is in der Zeit vom 6.4.1994 bis 19.4.1994 verkürzt und erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und da rauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen den geinderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Prenzlau, 26.8.94 . Beteiligung der benachbarten Gemeinde Die Gemeinde Blindow warde über das Amt Prenzlau-Land im Sinne § 2 (2) BauGB am Bebauungsplanverfahren betwiligt.

Geltungsbereich Bebauungsplan A II Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1992