

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1, 2, 3 Nr. 2, 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2-6, §§ 17-20 BauNVO

1.0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

0,5 Grundflächenzahl (§ 17 (2) BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

TH maximale Traufhöhe  
Siehe textl. Festsetzung Nr. 3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Siehe textl. Festsetzung Nr. 4

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

□ Abriß baulicher Anlagen

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

— bestehende Grundstücksgrenzen

168 bestehende Flurstücksnummern

▨ bestehende Gebäude

○ 27.30 Höhenangaben über HHN

## Textliche Festsetzungen

1. Gliederung Reines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 i.V.m. § 1 BauNVO)  
Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (2), 14 (1), 15, 23 (5) BauNVO)  
Notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nach § 12 (2) BauNVO können neben der Errichtung innerhalb der Baulinien auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO im straßenbegleitenden Bereich (Vorgarten) zugelassen werden. Gem. § 15 BauNVO ist ihre Häufung im Plangebiet dann unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belastungen ausgehen können, die für das Gebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Andere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf im Baubereich gelegenen Grundstücken nicht zulässig.

3. Traufhöhe  
Die maximale Traufhöhe beträgt 5,00 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Straße. Die Traufhöhe bildet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Kfz-Zufahrt und Fußweg zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belegen.

### Gestalterische Festsetzungen

5. Dachform und Dachneigung (§ 9 (1) Nr. 1 BbgBO)  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dachgauben sind zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 5 BbgBO)  
Einfriedungen, die zur Straße führen, sind als Hecken mit standortgerechten Arten anzulegen. Daneben sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 12, 15, 19 und 20 BbgDschG)  
Die Erdarbeiten sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (bauleitende Kontrolle).

- Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde:
- Die Erdarbeiten sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (bauleitende Kontrolle).
  - Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
  - Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Bbg. Landesmuseums auszugraben.
  - Sollten archäologische Befunde (Tonscherben, Knochen, Metall, Glas, Holz, schwarze Bodenverfärbungen) im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für 5 Werktage zu unterbrechen (§ 19 BbgDschG) und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
  - Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
  - Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen.
  - Mitgliedern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
  - Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb meld- und abgabepflichtig (§ 20 BbgDschG).
  - Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde:  
1. Verantwortlich für die Dokumentation der archäologischen Untersuchungen ist der Veranlasser der Maßnahme gem. § 15 (§ 15) BbgDschG, er trägt auch die Kosten gem. § 12 (2) i.V.m. § 15 (3) BbgDschG.

### Hinweise

- Neue Wohngebäude können an das Erdgasleitungsnetz der Stadtwerke angeschlossen werden. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur, wenn alle neuen Grundstückseigentümer Abnehmer sind.
- Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gem. des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469 gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe als zuständige geologische Landesanstalt wird hingewiesen.

Altlasten  
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Munitionsbergung  
Das Plangebiet kann insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein. Treten bei den Baumaßnahmen Munitionsfunde zutage, sind die Fundstellen unverzüglich zu verlassen und das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau bzw. der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu benachrichtigen. Für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind rechtzeitig Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Gemäß dem Rundbrief III Nr. 78/1994 des Ministeriums des Innern des Landes Bbg. vom 8.11.1994, zuletzt geändert am 26.8.1997, dürfen Baugenehmigungen erst nach Vorliegen der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Bbg. erteilt werden. Aus diesem Grund sind mit den Bauanträgen die einzelnen Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen beim Bauordnungsamt des Landkreises einzureichen.

## Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 89 (1) BbgBO)

- Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Als Grundstücksbegrenzungen sind Hecken und/oder sichtoffene Zäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
- Auf den Grundstücken sind Rasenflächen bis zu 2/3 der Größe der gesamten nicht überbauten Flächen zulässig.
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen (siehe Liste geeigneter Gehölze).
- Im Vorgartenbereich eines jeden Grundstückes ist ein klein- bis mittelkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm entsprechend der Liste geeigneter Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf jedem Grundstück sind mind. 2 Obstbäume (mind. Halbstämme mit einer Stammhöhe von 1,00 - 1,20 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, DIN 18915)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Hinweise

- Der Oberboden von Kompostierplatz und Kleingärten ist vor Baubeginn abzutragen, zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Bei den Bauarbeiten ist die RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, zu beachten.
- Bei den Fallarbeiten ist § 34 BbgNatSchG zu beachten. Muss das Fällen in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark einzuholen.

### Liste geeigneter Gehölze

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	max. Höhe	max. Breite
<b>Klein- und mittelkronige Bäume</b>			
Feld-Ahorn	Acer campestre	15 m	6 m
Sand-Birke	Betula pendula	20 m	6 m
Hain-Buche	Carpinus betulus	20 m	10 m
Traub-Kirsche	Prunus padus	15 m	8 m
Eberesche	Sorbus aucuparia	15 m	6 m
Baum-Hasel	Corylus colurna	20 m	5 m
Gemeine Eibe	Taxus baccata	20 m	10 m
<b>Sträucher:</b>			
(über 2 m hoch -> Abschirmung)			
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel		
Corylus avellana	Haselnuß		
Buonymus europaeus	Pfaffenblüthen		
Ligustrum vulgare	Rainweide		
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn		
Rosa canina	Hunderose		
Salix caprea	Salweide		
Salix purpurea	Purpurweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus (bis 2 m hoch)	Gewöhnlicher Schneeball		
Ribes rubrum	Gem. Heckenkirsche		
Ribes uva-crispa	Rote Johannisbeere		
Rosa majalis	Stachelbeere		
Rubus fruticosus	Zimt-Rose		
Rubus idaeus	Brombeere		
Salix repens (Flächen-/Bodendecker)	Echte Himbeere		
Hedera Helix	Kriechweide		
	Efeu		

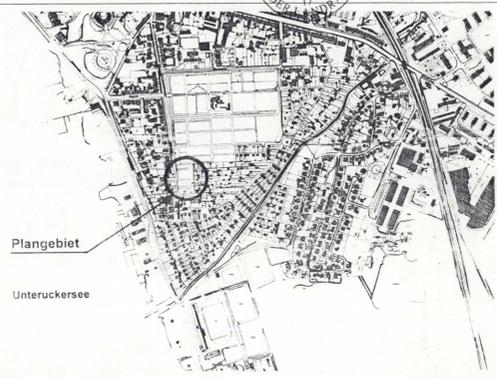
## Verfahrensvermerke

- Änderungsanlass**  
Die 1. Änderung bezieht sich auf den seit dem 01.03.00 rechtskräftigen Bebauungsplan A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“.  
Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“ ist die geänderte Erschließungsplanung, die eine Erschließung der hinteren Baugrundstücke durch eine private Stichstraße sichert. Dadurch gestalten sich die Baufelder neu.  
Weitere Änderungen betreffen die Traufhöhe sowie die Dachneigung und -form. Die textlichen und grünordnerischen Festsetzungen wurden angepasst.  
Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.  
Prenzlau, 09.08.01  
Bürgermeister, Siegel
- Beteiligung der betroffenen Träger und des Erschließungsträgers**  
Die berührten Träger öffentlicher Belange und der Erschließungsträger sind mit Schreiben vom 16.02.01 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.03.01 aufgefordert worden.  
Prenzlau, 09.08.01  
Bürgermeister, Siegel
- Katasterbestätigung**  
Die verwendete Planunterlagen 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.  
Prenzlau, 3.9.2001  
off. Best. Vermessungsingenieur
- Abwägung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.05.2001 die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie des Erschließungsträgers geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Prenzlau, 09.08.01  
Bürgermeister, Siegel
- Satzungsbeschluss**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 02.05.01 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Prenzlau, 09.08.01  
Bürgermeister, Siegel
- Genehmigung**  
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde von Landkreis Uckermark am 26.07.01 (1673/2001) erteilt.  
Die Erfüllung der Auflage wurde am 15.08.01 bestätigt.  
Prenzlau, 09.08.01  
Bürgermeister, Siegel
- Satzungsausfertigung**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt.  
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und zeichnerische Inhalt des B-Planes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 02.05.01 und der mit der Genehmigung erteilten Auflage überein.  
Prenzlau, 20.08.01  
Bürgermeister, Siegel  
Prenzlau, 21.08.01  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
- Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfe (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fristigkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Prenzlau, .....  
Bürgermeister, Siegel
- Verfahrensfehler**  
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens ist gegenüber der Stadt eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.  
Prenzlau, .....  
Bürgermeister, Siegel
- Abwägungsmängel**  
Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung sind gegenüber der Stadt Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Prenzlau, .....  
Bürgermeister, Siegel

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 2449), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2449)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 140)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I, S. 398), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.1994 (GVBl. I, S. 230).

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen-Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.1999 wird hingewiesen.



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Stadt Prenzlau

Postfach 1261  
17291 Prenzlau  
Tel. (03984) 750

1. Änderung Bebauungsplan A VIII  
"Verlängerte Friedhofstraße"

Satzung

erstellt am:	15.02.2001	erstellt:	C. Burmeister
geändert am:	14.03.2001		
geändert am:	21.03.2001		
geändert am:			

Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Stand März 2000

Gemeinde: Stadt Prenzlau

Gemarkung: Prenzlau

Flur: 41:42

M 1 : 500