

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**TF 1** Im Sondergebiet ist vorwiegend die Errichtung eines Hospizes bzw. einer Palliativ-Einrichtung zulässig. Zulässig sind auch diese Nutzung ergänzende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnungen und Wohngebäude.  
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

**Bauweise**

**TF 2** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**TF 3.1** Freistehende Müll- und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO  
**TF 3.2** Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

**Immissionsschutz**

**TF 4.1** Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume mit mindestens einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**TF 4.2** Aufenthaltsbereiche im Freien müssen von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind sie von der Bahn durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**TF 4.3** Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:  
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$   
mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.  
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.  
Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.  
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

**TF 5.1** Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 5.2** Je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Ergänzend können Obstbäume gepflanzt werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 5.3** Bei der Pflanzung von Sträuchern sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 5.4** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Neigung von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste C zu verwenden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 5.5** Stellplätze, Carports, freistehende Müll- und Abstellräume müssen mit Sträuchern der Pflanzliste B eingegrünt werden. Zusätzlich müssen sie mit rankenden Pflanzen begrünt werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**TF 5.6** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Örtliche Bauvorschriften**

**TF 6** Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

**Pflanzlisten**

**Pflanzliste A - Bäume**

Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Betula pendula, Sand-Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxulus excelsior, Gemeiner Faulbaum  
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder  
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel  
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer  
Populus nigra, Schwarzpappel  
Populus tremula, Zitterpappel  
Prunus avium, Vogel-Kirsche  
Prunus padus, Trauben-Kirsche

Pyrus pyralis agg., Wild-Birne  
Quercus petraea, Trauben-Eiche  
Quercus robur, Stiel-Eiche  
Salix alba, Silber-Weide  
Salix aurita, Ohr-Weide  
Salix caprea, Sal-Weide  
Salix fragilis L., Bruch-Weide  
Salix rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus torminalis, Elsbeere  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
Ulmus glabra, Berg-Ulme  
Ulmus laevis, Flatter-Ulme  
Ulmus minor, Feld-Ulme

**Pflanzliste B - Sträucher**

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze  
Cornus sanguinea, Roter Hartiegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn  
Cytisus scoparius, Besen-Ginster  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn  
Rosa canina agg., Hunds-Rose

Rosa corymbifera, Heckenrose  
Rosa rubiginosa, Wein-Rose  
Rosa elliptica agg., Keilblättrige-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

**Pflanzliste C - Dachbegrünung**

**Stauden**

Anthemis linctoria, Färberkamille  
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut  
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut  
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut  
Sedum saxangulare, Milder Mauerpfeffer  
Sempervivum arachnoideum, Dachwurz

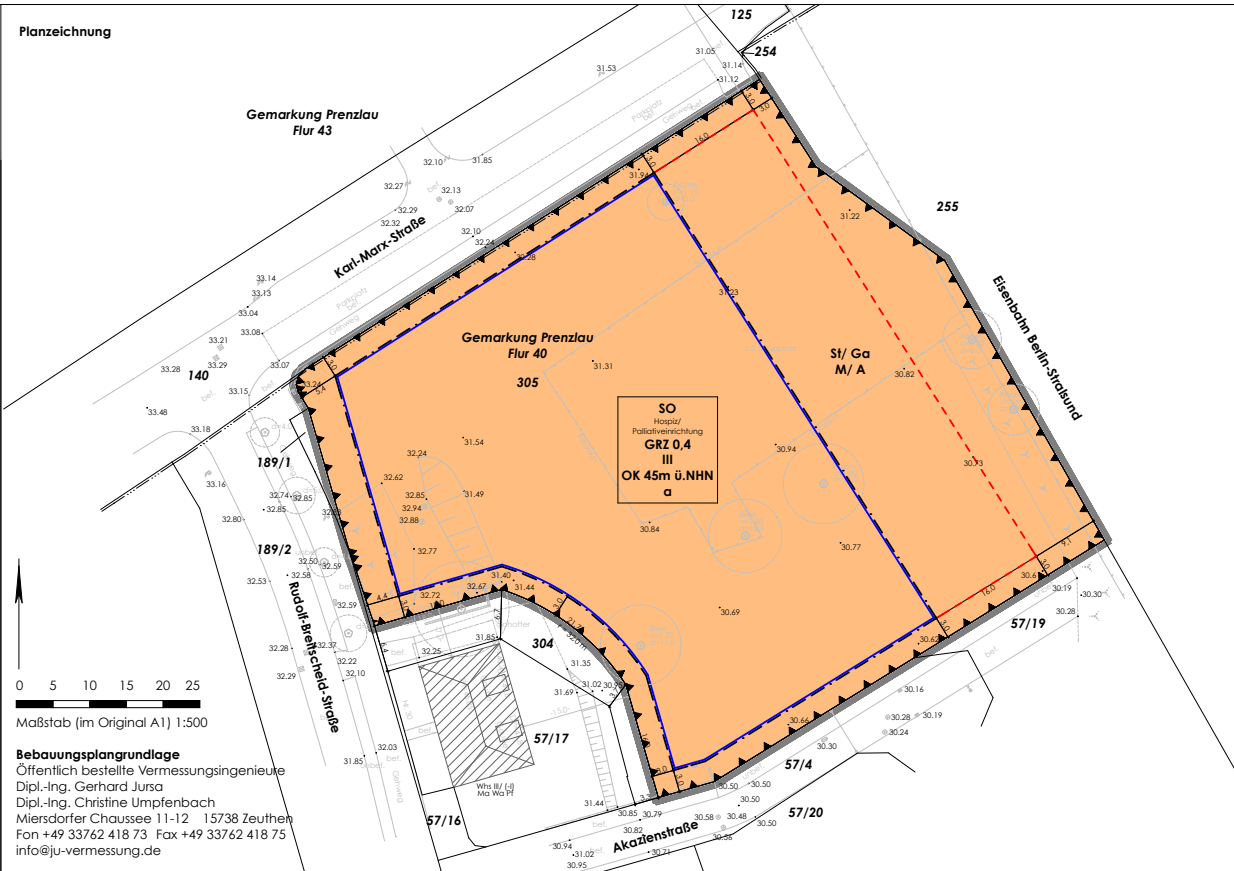
**Gräser**

Carex montana, Bersegg  
Festuca ovina, Schafschwingel

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)

**Planzeichnung**



**Bebauungsplangrundlage**

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

**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**

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

**Baudenkmale**

Im Umfeld des Plangebietes sind die Gebäude Karl-Marx-Straße 1, Karl-Marx-Straße 2 und Karl-Marx-Straße 4 als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

**Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Für Erd Eingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erd Eingriffe sind archäologisch zu begleiten. Art und Umfang dieser Begleitung hängen direkt vom Umfang der Erd Eingriffe ab.  
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.

**Bergauberechtigungen**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von den Bewilligungsfeldern Prenzlau-Nord 2/ Erdwärme (Feldnummer: 22-1552 Bodenschatz Erdwärme; befristet bis: 28. September 2041) und Prenzlau-Nord 2/ Sole (Feldnummer: 22-1559; Bodenschatz Sole; befristet bis: 28. September 2041) überlagert. Die nach § 8 BbergG erteilten Bewilligungen gewähren jeweils das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung der vorgeannten Bodenschätze innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH.

**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 bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten**

Bei Gehölzentrümmern und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.  
Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen und die Beseitigung der Bodenvegetation 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 und die zu beseitigende Bodenvegetation 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.  
Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

**Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)**

Während der Baumaßnahmen 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.

**Aufstellen eines Reptilienschutzzauns**

Zum Schutz eventuell im Bahnbereich vorkommender Zauneidechsen ist über den Zeitraum der Baumaßnahme entlang der gesamten Grenze des Plangebietes zur Bahn ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist. Der Zaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und kann mit Beendigung der Baumaßnahme abgebaut werden.

**Artenschutzhinweis**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) 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 zu- ständigen 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).

**Erschütterungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage an der Bahn Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen erforderlich werden können.

**Satzungen**

Die Stellplatz- und Stellplatzabläsungsatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**DIN-Normen**

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Normen werden im Stadtplanungsamt der Stadt Prenzlau zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**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**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.

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 .....

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Hospiz/ Palliativ-Einrichtung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0.4** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO  
**OK 45m ü.NHN** Maximale Höhe baulicher Anlagen inkl. aller Dachaufbauten in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 § 16 Abs. 2 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

**a** Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO  
Baugrenze § 23 BauNVO

**Sonstige Planzeichen**

**St/ Ga/ M/ A** Fläche für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Müll- (M) und Abstellräume (A) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
**▲▲▲▲** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

**Plangrundlage**

— Flurgrenze  
— Flurstücksgrenze  
**305** Flurstücksnummer z.B. Flurstück 305  
39,43 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016  
**▧** Bestandsgebäude  
— 2,4 — Längenbemaßung in Meter

**Nutzungsschablone**

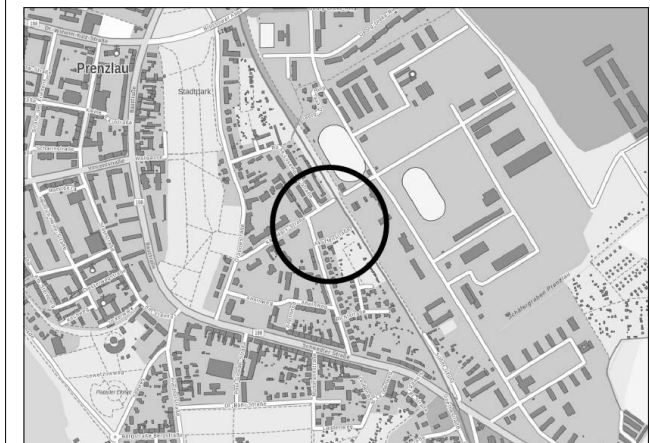
**SO** Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Hospiz/ Palliativ-Einrichtung  
**GRZ 0.4** Grundflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse  
**OK 45m ü.NHN** Maximale Höhe baulicher Anlagen  
**a** Bauweise

**Bebauungsplan "Hospiz Akazienstraße"**

Stadt Prenzlau

**Satzung**

März 2022



**Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Hospiz Akazienstraße"**

Plangrundlage: Bestandsverzeichnisse

**Stadt Prenzlau**

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