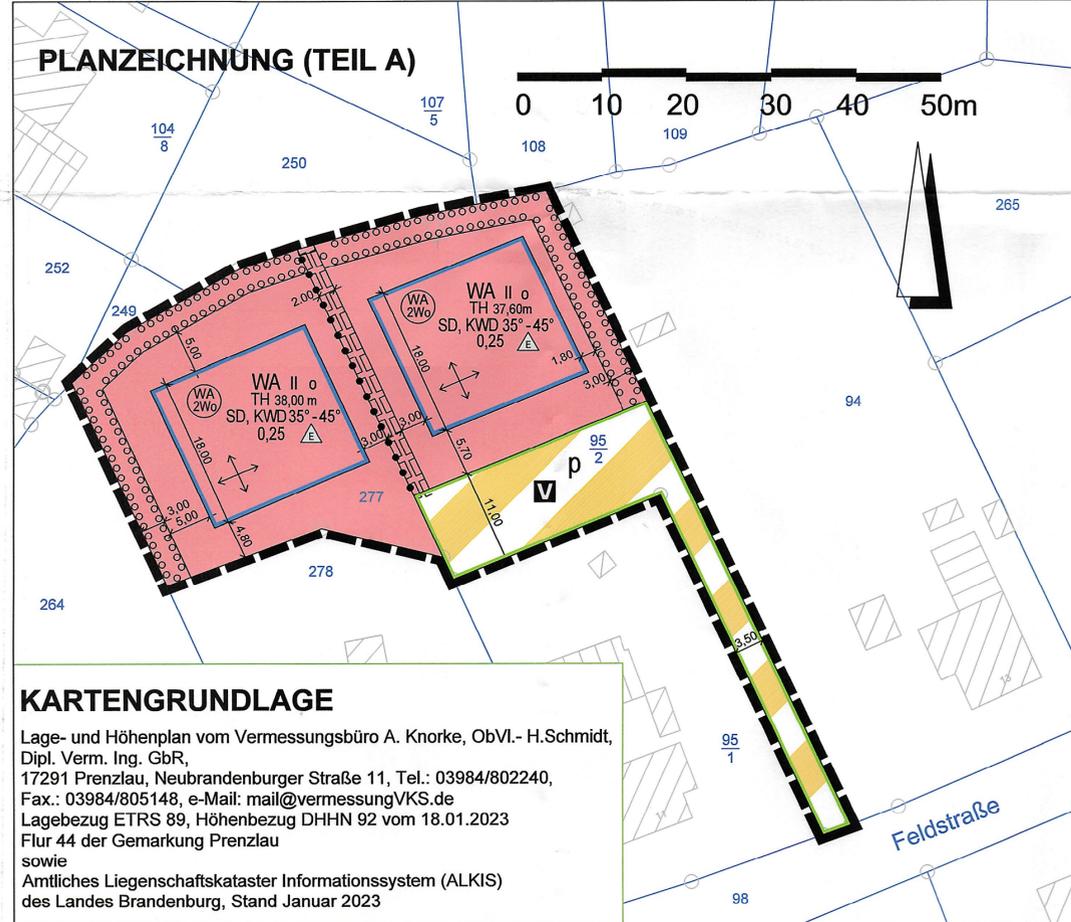


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

Bebauungsplan der Innenentwicklung WA "Wohnen in der Feldstraße" (nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung WA "Wohnen in der Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Planzeichenverordnung 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) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021, (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Brandenburg I Nr. 3 vom 01.02.2013, S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen gemäß PlanZV
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO, § 19 BauNVO
 - TH 38,50 m maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise / Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB § 87 BbgBO
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - SD, KWD nur Satteldach oder Krüppelwalmdach mit 35-45° Dachneigung zulässig
 - Verkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung p - privat
 - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1, Nr. 25, 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken
 - Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB
 - Fläche mit Gehrecht zugunsten der Stadt Prenzlau
 - Abgrenzung Maß der Nutzung
 - Abbruch von Gebäuden
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
 - 278 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - 3,00 Bemaßung
 - 33,5 Höhenpunkt in Meter über NHN

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.378 m². Es umfasst die städtischen Flurstücke 95/2 und teilweise 277 der Flur 44 der Gemarkung Prenzlau. Begrenzung des Geltungsbereiches:
 nördlich: Gärten und Höfe der Wohnbebauung Vogelsang
 östlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße
 südlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße
 westlich: Gärten und Wohnbebauung Feldstraße und Vogelsang

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und §§ 4, 13a, 14 und 19 BauNVO**
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO)
 - Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
 - der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - Es sind je Wohngebäude eine Wohnung und eine 2. Wohnung untergeordnet zur Hauptwohnung (Einliegerwohnung) zulässig.
 - Grünordnungsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**
Auf den Grundstücken sind innerhalb der festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch den Grundstückseigentümer lockere, einreihige Hecken laut Pflanzliste (1 bis 2 Stück je lfd. m) anzulegen und in der Höhe auf max. 2 m zu begrenzen. Die Pflanzung ist mit 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze anzulegen.
 Pflanzliste: Niedrige bis mittelgroße Sträucher und Halbsträucher
 Cotoneaster spec. Zwergmispel-Arten und -Sorten
 Spiraea spec. Spier-Strauch in Arten und Sorten
 Rosa spec. Strauch- und Wildrosen
 Salix spec. niedrige Purpurweide u.a.
 Ribes spec. Johannisbeeren und deren Zierformen
 Philadelphus coronarius Falscher Jasmin in Sorten
 Ligustrum vulgare 'Lodense' Niedriger Liguster
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO**
- Es sind nur symmetrisch ausgebildete Dächer mit Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.
 - Es ist nur eine harte Dacheindeckung ohne Glanzengobe zulässig.
 - Fassaden sind nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holzverschalung auszuführen.
 - Auf den Grundstücken sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

HINWEISE

- Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen. Art und Umfang dieser Untersuchung hängen direkt vom Umfang der Erdeingriffe ab.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Landesamt für Umwelt sowie mit dem Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises Uckermark abzustimmen.
- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen hat die Baufeldfreimachung, einschließlich der Gehölzrodungen, ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen.
- Das abzubrechende Gebäude (Schuppen) ist ab Anfang April bis Ende Juli vor Abbruch auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen zu dokumentieren und durchzuführen.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes ist schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht möglich.
- Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des Grundstückes festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Der Bereitstellungsort des anfallenden Hausmülls des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich an der „Feldstraße“.

VERFAHRENSVERMERKE

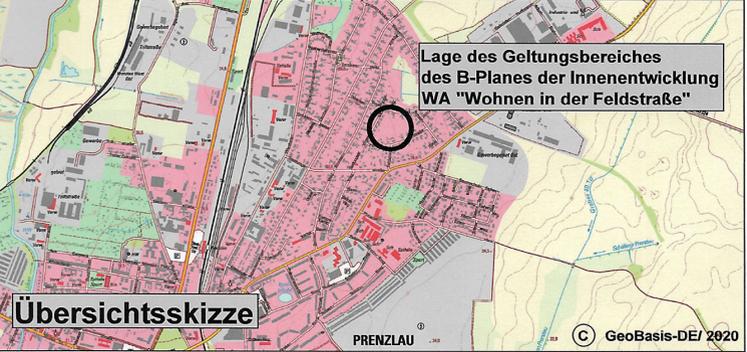
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.10.23 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 19.10.23 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.10.23 gebilligt.
 Prenzlau, 23.10.2023

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand ...01.10.23. 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.
 Prenzlau, 11.07.2023

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und örtlichen Buvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
 Prenzlau, 25.10.2023

- Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf LAUF während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.11.2023 im Amtsblatt der Stadt Prenzlau Nr. 25/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ein festgestellter Formfehler wurde mit dem erneut gefassten Satzungsbeschluss sowie der erneuten Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau geheilt. Die Satzung tritt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 13.05.2023 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 2/2023) in Kraft.
 Prenzlau, 14.11.2023


Landkreis Uckermark PRENZLAU



Bebauungsplan WA "Wohnen in der Feldstraße"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
Satzung
 Datum: 07/2023
 Maßstab im Original: 1 : 500

N:\2020B090-Feldstraße\Satzung\dwg\Entwurf_Feldstraße_Prenzlau_2023- Mai