

**Planzeichenerklärung**  
Planzeichenerklärung PlanVO 99

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
  - z.B. I.2 Geschossflächenzahl /GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - z.B. 0,6 Grundflächenzahl /GRZ (§ 19 BauNVO)
  - z.B. III dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4)
  - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4)
  - FH max Firsthöhe als Höchstmaß in m über 25,20 m HN

**3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)**

- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Durchfahrt LH mind. 3,50 m
- Stellung der baulichen Anlagen Gebäude, Firststrichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**5. Verkehrsflächen**  
**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Einfahrtsbereich

**6. Grünflächen**

- Private Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Bepflanzungen

**8. Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Spießplatz
- MÜ/FA Unterstellplatz für Müllbehälter und Abstellplatz für Fahrräder
- Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen, zugunsten des Grundstückseigentümers der Flurstücke 81/1 und 81/2 aus der Flur 47, Gemarkung Prenzlau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugbietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abbruch von Gebäuden

Nutzungsstabellone

MI	III
0,6	I.2
g	

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

**Textliche Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Mischgebiet  
Zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)  
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (6. Gartenbaubetriebe, 7 Tankstellen, 8. Vergnügungstätten)  
Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.  
Nicht zulässig sind außerdem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5. Lebensmittelverkaufsstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Der untere Bezugspunkt für die max. Firsthöhe ist 25,20 m über HN = OKFF EG Kietzstr. 1.

**3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Baulinie  
Auf dieser Linie muß gebaut werden Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (max. 0,3 m). Ein Vortreten von Überdachungen bis max. 1,50 m und Loggien bis max. 0,75 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3.)
- 3.2 Baugrenze  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Balkonen bis max. 2 m, Überdachungen bis max. 1,50 m und von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche  
Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugbietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**4. Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Die Anzahl der Stellplätze wird auf 37 Stück beschränkt. Die fehlenden Stellplätze sind vorrangig durch den Bauherrn in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück nachzuweisen oder abzulösen.

**5. Grönmordnerische Festsetzungen (§ 1 BauGB und § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Es sind mind. 10 klein- bis mittelgroße Laubbäume, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen. Sämtliche zu pflanzende Bäume sind im Verband mit Strauchblöcken zu pflanzen. Der Spielplatz ist überwiegend als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten. Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**6. Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Alle nichttransparenten Wandflächen der Innenhofgebäude sind mit Strukturputz mit möglichem hohem Absorbiergrad, verbunden mit einer Vertikalbegrünung, auszubilden.
- 6.2 Die Stellplätze an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind zu überdachen.
- 6.3 Es sind passive Schallschutzvorkehrungen zur Einhaltung der gem. DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 4100 vorgeschriebenen Innenraumpegel vorzusehen.
- 6.4 Der Neuananschluß von elektrischen Direktheizungen und das Verbrennen von festen Brennstoffen ist unzulässig.

**7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Stellplätze  
Sämtliche Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- 7.2 Oberflächenabfußwasser  
Ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen ist nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ist eine vollständige bzw. teilweise Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen speziellen Situation nicht möglich, ist ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Stadtwerke Prenzlau GmbH oder an die Stadt Prenzlau zu stellen.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BbgBO**

- 1. Im Eckbereich ist eine andere Firststrichung zulässig.

**Nachrichtliche Übernahme**

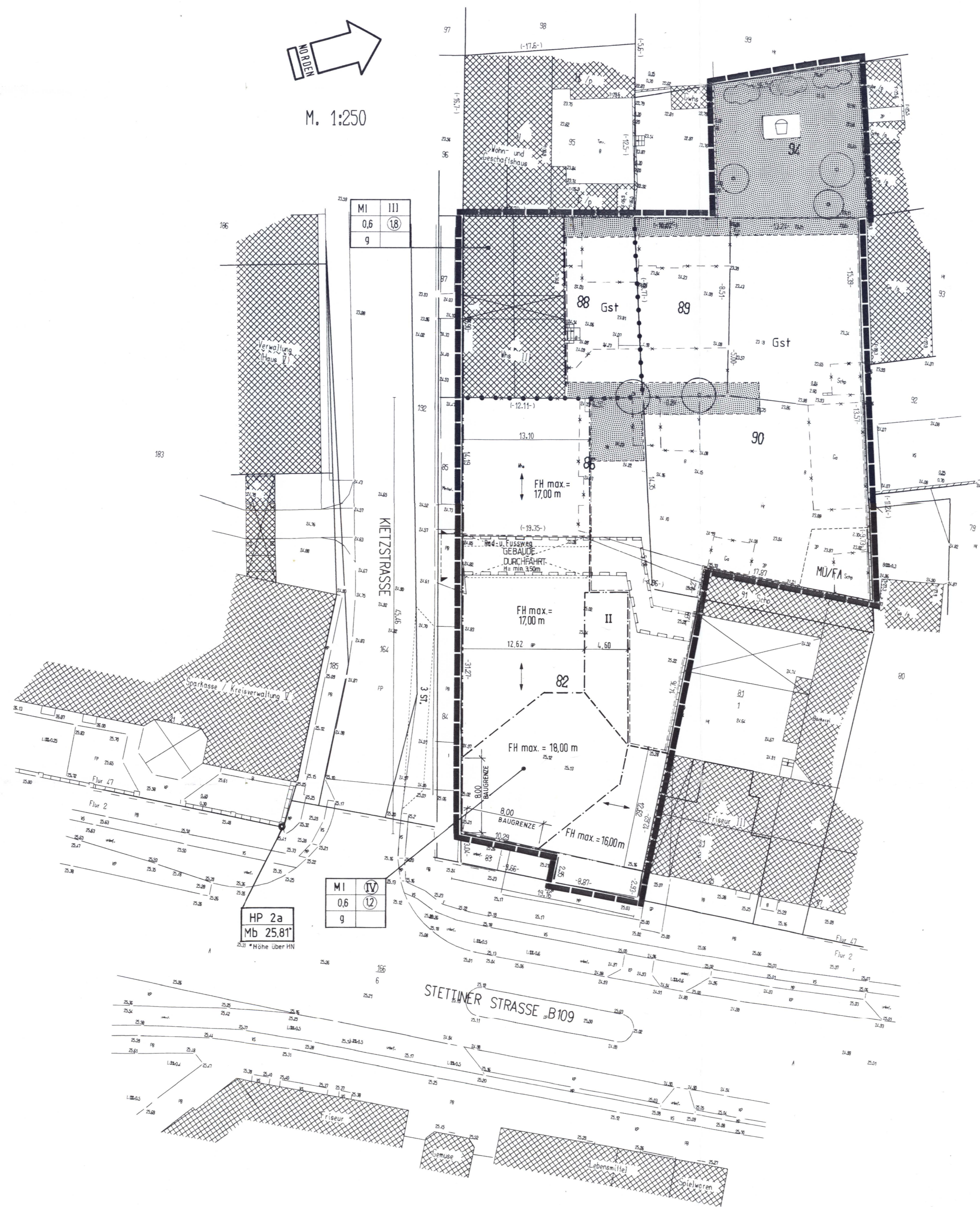
- 1. Denkmalschutz  
1.1 Während der Tiefbauarbeiten ist auf Bodensondierungen zu achten.  
1.2 Sollten archäologische Befunde (Tonenscherben, Knochen, Metall, Glas, Holz, schwarze Bodenerfärbungen) im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für fünf Werktage zu unterbrechen (BbgDSchG § 19) und unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.  
1.3 Der untere Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.  
1.4 Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (BbgDSchG § 20)

**3. Altlasten**

- 3.1 Gemäß § 31 Abs. 4 BbgAltG sind Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten anzugeben. Sollte während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund (evtl. Grundwasser) festgestellt werden, so ist gemäß § 21 Abs. 3 BbgWG unaufgefordert und ohne schuldhaftes Verzögern das Umweltamt (untere Abfallwirtschaftsbehörde, SB Altlasten / Bodenschutz) zu informieren. Werden die organoleptischen Auffälligkeiten bzw. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen nicht angezeigt, wird ordnungswidrig gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 BbgAltG gehandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

**Hinweis**

- 1. Für die konkreten Bauvorhaben sind die Einzelanträge auf Munitionsfreiheit zu stellen. Werden im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern. Der Fundort muß gesichert werden. Über den Fund ist unverzüglich die Polizeihauptwache Prenzlau, Wallgasse 2, Tel. 03984/350 oder 110 (Notruf) oder das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, Tel. 03984/75210 oder 75211 zu benachrichtigen.



**Verfahrensmerkmale**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.1998 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am alten Landratsamt“ beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im amtlichen Aushangskasten vom 20.05.1998 bis zum 30.06.1998 erfolgt.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**2. Planungsanzeige**

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach dem Landesplanungsvertrag zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg vom 06.04.1995 nach Artikel 12, Absatz 1, beteiligt worden.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**3. Auslegungsbefehl**

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 18.5.1998 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.06.1998 bis 30.07.1998, 36,5 h/woche nach § 3, Absatz 2, BauGB, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich bekanntgemacht worden.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**5. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**6. Katasterbestätigung**

Die verwendete Planunterlage erhält 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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Prenzlau, den 11.02.99  
  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**7. Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**8. Satzungsbeschluss**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.1998 von der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau vom 25.11.1998 gebilligt.

Prenzlau, den 12.02.1999  
  
 Der Bürgermeister

**9. Genehmigung**

Die Genehmigung dieser Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungshörde vom 04.05.1999, Az. 192/199, nach Sachverhaltsprüfung und Hinweis erteilt.

Prenzlau, den 31.05.1999  
  
 Der Bürgermeister

**10. Satzungsauflösung**


Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausserkraftig. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.11.1998 und dem mit der Genehmigung vom 04.05.1999, und dem örtlichen Aushang überein.

Prenzlau, den 31.05.1999  
  
 Der Bürgermeister

  
 Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

**11. Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, sind am 23.06.1998 im Amtlichen Aushangskasten „Prenzlauer Nachrichten“ örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gültendmachung der Vorhaben- und Erschließungspläne und die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschung von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 172 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.06.1998 Kraft getreten.

Prenzlau, den 25.02.2000  
  
 Der Bürgermeister

**12. Verfahrensfehler**

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens ist gegenüber der Stadt ein Verzeichnis der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Prenzlau, den 25.02.00  
  
 Der Bürgermeister

**13. Abwägungsmängel**

Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens sind gegenüber der Stadt Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Prenzlau, den 25.02.2000  
  
 Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 - BGBl. I S. 2141
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 194) S. 58)
  4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juli 1994 (GVBl. I S. 129-404) geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997.
  5. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1995 veröffentlicht im GVBl. Teil Seite 398 geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 1994 veröffentlicht im GVBl. Teil Seite 230.
  6. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 veröffentlicht im GVBl. Teil Seite 208 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).
  7. Baumschutzgesetz der Stadt Prenzlau
  8. Satzung der Stadt Prenzlau über Werbeanlagen und Warenautomaten
- Alle Gesetze und Satzungen in ihrer zu Zeit geltenden Fassung



**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "AM ALTEN LANDRATSAMT"**

STADT : PRENZLAU  
 KREIS : UCKERMARK  
 LAND : BRANDENBURG

VERSTELLT:  
**HEINZ FÄNGER**  
 UND PARTNER GMBH  
 INGENIEUR-UND PLANUNGSBÜRO  
 UCKERSTR. 15

**17358 TORGELOW**  
 TEL. 03976-432-925  
 FAX. 03976-432-977

**STAND 24.06.1998**  
 geb.03.09.1998/21.10.1998