

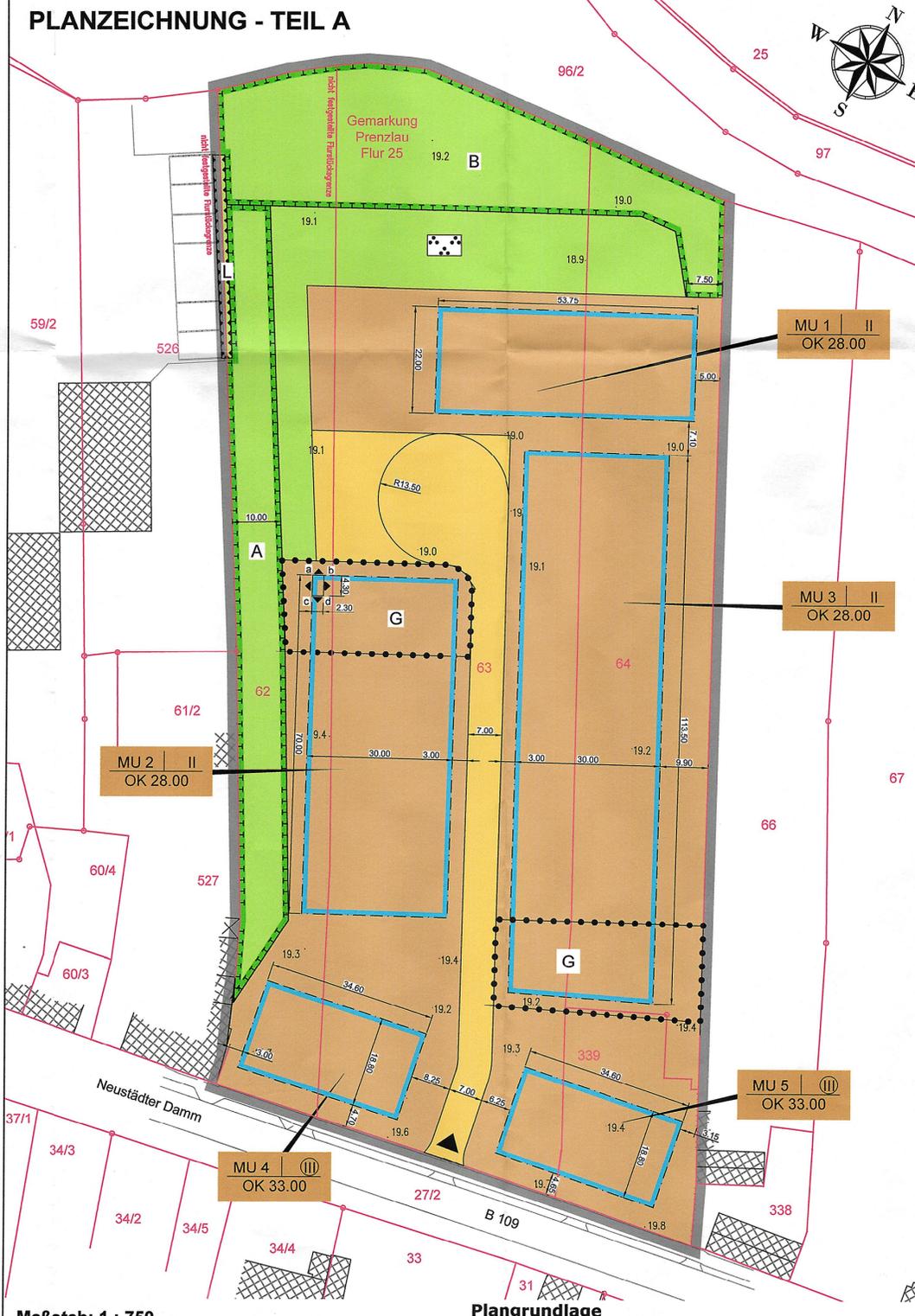
SATZUNG DER STADT PRENZLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AM STROM"

TEXT - TEIL B

Präambel
Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Strom" der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Hinweis
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl. 04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Da im Plangebiet Bodendenkmale bekannt sind müssen vor Beginn der Erdingriffe entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnisse eingeholt und archäologische Untersuchungen organisiert werden. Abhängig vom Umfang der erforderlichen Erdingriffe wird es sich um bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungen handeln.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Aufgrund der Standortlage in der TW5Z III ergeben sich u. a. folgende Auflagen:
1. Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesonden sowie Erdaufschlüssen im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG sind verboten.
2. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden.
3. Das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen in den Untergrund oder das Grundwasser sind verboten.
4. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen sowie des auf den Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers sind nur großflächig über die belebte Bodenzone zulässig.
Immissionsrechtlicher Hinweis:
Die Überprüfung der Einhaltung von verbindlichen Festlegungen zum Immissionsschutz hat gemäß der DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen sowie der DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen zu erfolgen.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind die Vorhaben- und Erschließungspläne als Anlage 3 des Durchführungsvertrages entsprechende verbindliche Regelungen.

Planzeichenerklärung
I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MU Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend
OK 28.00 max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 92
19.1 vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 92 als unterer Höhenbezugspunkt
3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen
Zweckbestimmung: parkartige Grünflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB
A / B Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
7. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
L - Bezug zur textlichen Festsetzung 1.3.1 § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB
a, b, c, d - Bezug zur textlichen Festsetzung 1.3.2
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II. Darstellung ohne Normcharakter
10.00 Bemaßung in Meter Kataster
G Bezug zur textlichen Festsetzung 1.1.4 Nutzungsschablone



Maßstab: 1 : 750
0 15 30 60 Meter
Plangrundlage
• Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro A. Knorke, ObVI - H. Schmidt Dipl.Verm.Ing. GbR, 17291 Prenzlau vom 25.07.2017.
• Vorhaben- und Erschließungsplan, Januar 2020

Verfahrensvermerke
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.07.2017 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 18.02.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021 gebilligt.
3. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.
4. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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 18.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.03.2021 in Kraft getreten.

Andreas Knorke
Öffentlich bestellter Vermessender
Stadt Prenzlau, den 16.02.2021
Der Bürgermeister
Stadt Prenzlau, den 19.02.2021
Der Bürgermeister
Stadt Prenzlau, den 24.02.2021
Der Bürgermeister
Stadt Prenzlau, den 16.03.2021
Der Bürgermeister

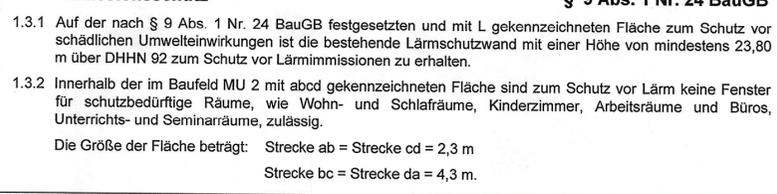
Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
• Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])
• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328)
• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])
• Hauptsatzung der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung
• Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Prenzlau über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt und an Hauptverkehrsstraßen im innerörtlichen Bereich (Werbeanlagensatzung) vom 14.05.2008

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
1.1.1 Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sowie produzierende oder verkehrssensitive Gewerbebetriebe sind unzulässig.
1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).
1.1.4 Auf den mit G gekennzeichneten Parzellen sind Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich in Verbindung mit mindestens einer gewerblichen Nutzungseinheit als Einliegerwohnung zulässig.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichter Gehölzriegel heimischer Baum- und Straucharten zu erhalten und zu entwickeln.
1.2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lockerer Gehölzbestand zu erhalten.

1.3 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1.3.1 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 23,80 m über DHHN 92 zum Schutz vor Lärmimmissionen zu erhalten.
1.3.2 Innerhalb der im Bau Feld MU 2 mit abcd gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Lärm keine Fenster für schutzbedürftige Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume, zulässig.
Die Größe der Fläche beträgt: Strecke ab = Strecke cd = 2,3 m
Strecke bc = Strecke da = 4,3 m.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 62, 63, 64 und 339 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Prenzlau.



vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Prenzlau "Am Strom"

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Vorhabennummer: 30372

Satzung
November 2020