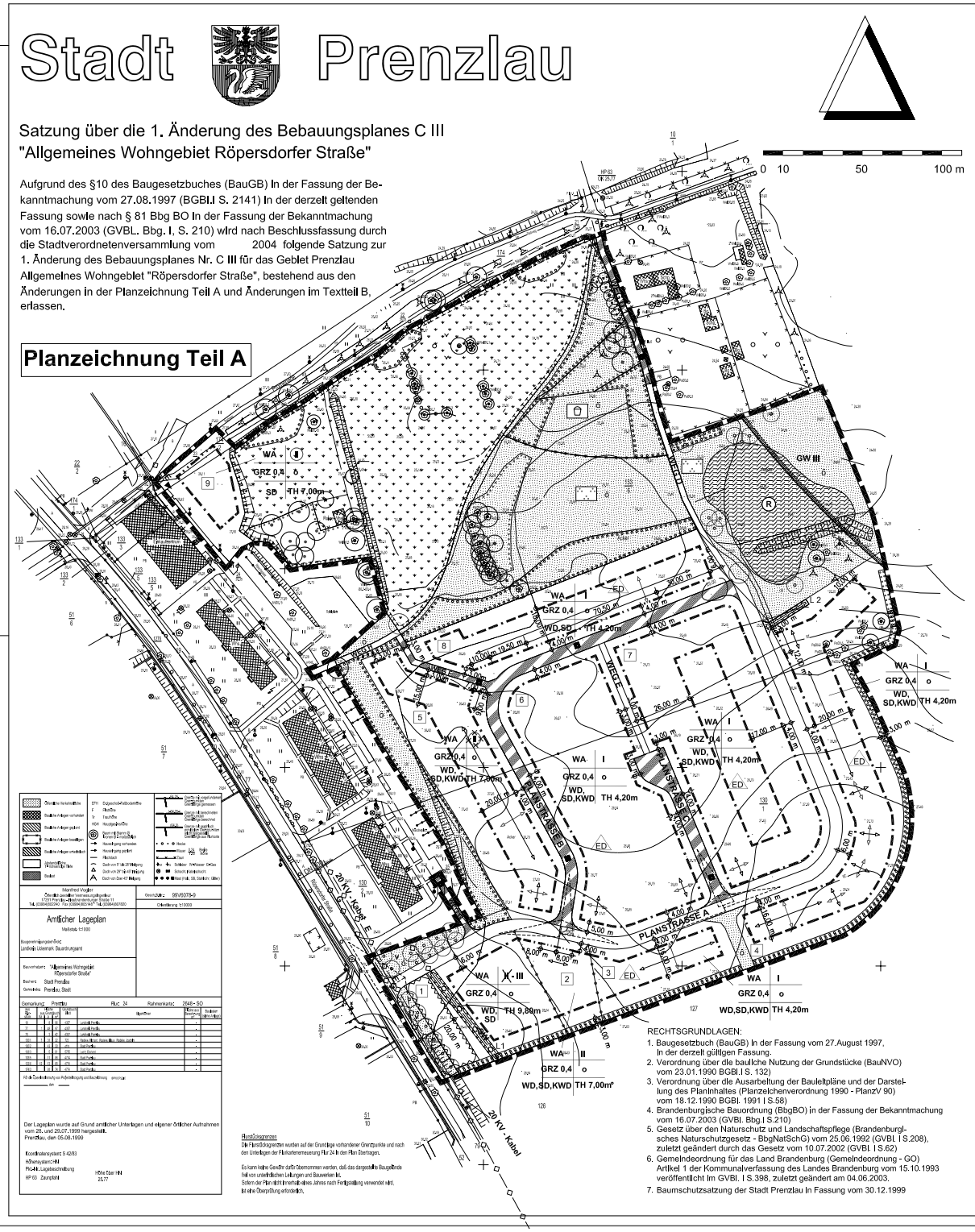
# Stadt Prenzlau

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes C III "Allgemeines Wohngebiet Röpersdorfer Straße"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 81 Bbg BO in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBL. Bbg. I, S. 210) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 2004 folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C III für das Geblet Prenzlau Allgemeines Wohngeblet "Röpersdorfer Straße", bestehend aus den Änderungen in der Planzeichnung Teil A und Änderungen im Textteil B, erlassen.

## Planzeichnung Teil A




RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.August 1997, in der derzeit gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl.I S. 132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S.58)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg.I S.210)
5. Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S.208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2002 (GVBl. I S.62)
6. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 veröffentlicht Im GVBl. I S.398, zuletzt geändert am 04.06.2003.
7. Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau In Fassung vom 30.12.1999

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

(II) zwingend III als Höchstmaß

TH 4,20m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe über Terrain Mitte Haus- Straßenseite als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o offene Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO

Baulinie § 23 Abs.2 BauNVO

Baugrenze § 22 Abs.3 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO

SD nur Satteldach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

KWD nur Krüppelwalmdach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

WD nur Walmdach zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Stellungen der baulichen Anlagen, Firstrichtungen der Hauptdächer § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Einfahrt

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)

**Anlage für die Abwasserbeseitigung** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

P Pumpwerk

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Hauptversorgungsleitungen G Gasleitung

SW Schmutzwasserdruckrohrleitung E Elektrokabel

**Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche ö öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmungen

Parkanlage Spielplatz v Verkehrsgrün

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Wasserflächen R Regenrückhaltung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsgebot Feuchtwiese

Erhaltungsgebot für Bäume

Anpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

GW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung -Schutzzone III

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nicht bebaubarer Streifen entlang der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt)

### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs.5 BauNVO

1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummer § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB

### Planzeichen ohne Normcharakter

1 Nummer der Teilbereiche

Sichtdreiecke

## Teil B Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche 3-8 nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Nr.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen
Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen

1.2. Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche 1 und 2 nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen

1.3. Gemäß § 1 Abs.7 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich 9, in den Erdgeschossen der Gebäude nur eine Nutzung gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ,

und gemäß § 4 Abs.3 BauNVO
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.4. Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.4.1. Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,80m über der zum Grundstück gehörigen anbaufähigen Verkehrsflächen liegen.

1.4.2. Die Sockelhöhe, gemessen über Terrain vor Mitte Haus- Straßenseite darf jedoch nur maximal 0,50m sein.

1.5. Traufhöhe

Die zeichnerisch festgelegten Traufhöhen beziehen sich auf das Terrain vor Mitte Haus-Straßenseite bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

2.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur dann zugelassen, wenn der Brutto - Rauminhalt von 15 m³ nicht überschritten wird .(§ 23 Abs.5 BauNVO)

2.2. Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze oder Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 14 Abs.1, § 23 Abs.5 BauNVO)

**3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

3.1. Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L1 besteht zugunsten der Stadt Prenzlau und des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens und umfasst die Befugnis die Schmutzwasserdruckrohrleitung zu unterhalten.

3.2. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fläche L2 besteht zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstückes .

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.1. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist vor der Einleitung zu reinigen.

4.2. Das Regenrückhaltebecken ist nach folgenden Kriterien anzulegen:
- Ufer und Sohle sind in naturnaher Form zu gestalten. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Die Gewässersohle muß unterschiedliche Tiefenzonen aufweisen:
  Flachwasserzone 0 - 35cm Tiefe
  Mittelwasserzone 35 - 100cm Tiefe
  Tiefenzone 100 - 150cm Tiefe
  In der Tiefenzone ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.
- Die Bepflanzung beschränkt sich auf Initialpflanzungen im Uferraum. Die Auswahl der Pflanzungen muß der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen.

4.3. Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

4.4. Der Im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.

**5. Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

5.1. An der Röpersdorfer Straße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Birken Betula pendula als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.

5.2. An der Straße A sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Hainbuchen Carpinus betulus als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.

5.3. Zur Begrünung der Straßenräume ist pro Baugrundstück 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie ein Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen:
Straße A: Wildbirne Pyrus x calleryana `Chantcleer`
Straße B: Zierapfel Malus `Rudolph`
Straße C und Weg E: Zierkirsche Prunus subhirtella `Fukubana`

5.4. Am nördlichen Ende der Straße A sowie am nördlichen Ende des Weges F ist je eine Stieleiche Quercus robur als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.

5.5. Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen und östlichen Rand des Wohngebietes ist eine 3-reihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. In der dem Baugrundstück zugewandten Reihe sind nicht einheimische Blütensträucher zulässig. Für die äußeren Reihen sind die in der Begründung Punkt 8.10.1 genannten Gehölzarten zu verwenden. Je 15m Pflanzstreifen ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister, Reihenabstand 1m, Abstand in der in Reihe 1m.

5.6. Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der Straße B und der Bebauung östlich der Röpersdorfer Straße ist ein aus mindestens 10 einheimischen Baum- und Straucharten bestehender und in eine obere und eine untere Baumschicht, eine Strauchschicht sowie eine Krautschicht gegliederter geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln.

5.7. Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einheimische standortgerechte Gehölzarten anzupflanzen.

5.8. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe vom mindestens 4m² Größe offenzuhalten.

5.9. Werden im Bereich der Sichtdreiecke Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60m nicht überschreitet.

5.10. Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind alle anzupflanzenden Gehölze im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

### Örtliche Bauvorschriften § 89 Bdg BO § 81 Bdg BO

1. Dächer Hauptgebäude

   Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 25° - 48° in harter Bedachung mit unglasierten Steinen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz.

2. Außenwände Hauptgebäude

2.1. Zulässig sind Putzfassaden, Klinkerfassaden (Mauerwerk, Verblendmauerwerk) und Fassaden mit Holzverkleidung.

2.2. Fachwerkfassaden und Vollholzfassaden sind nicht zulässig.

2.3. Klinkeraußenwände sind nur in den Farbtönen rot, rotgelb, gelb und weiß zulässig.

3. Nebenanlagen

3.1. Garagen und Nebengebäude dürfen an den Erschließungsstraßen nicht vor der Baulflucht des Hauptgebäudes angeordnet werden, sie müssen in Flucht zum Hauptgebäude oder zurückgesetzt stehen.

3.2. Vor dem Hauptgebäude sind Lager- und Arbeitsflächen unzulässig. Flüssigkeitsbehälter und Gasanks dürfen oberirdisch nicht vor der straßenseitigen Baulflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.

4. Einfriedungen

4.1. An öffentlichen Straßen sind Einfriedungen erst in Höhe der straßenseitigen Baulflucht der Hauptgebäude zulässig.

4.2. Abgrenzungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen in einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. ( Empfohlene Arten s. Begründung)

### Hinweise:

1. Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Entsprechend dem DschGB ist Folgendes bestimmt:

1.1. Die Erdarbeiten auf bisher unbebauten Gebiet sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle, bauvorbereitende Grabungen).

1.2. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen und mit ihr vor Baubeginn ein Ortstermin anzuberaumen.

1.3. Bei den archäologischen Untersuchungen, die Archäologen durchzuführen haben, festgestellten Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben.

1.4. Sollten archäologische Befunde im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für 5 Werktage zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

1.5. Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig.

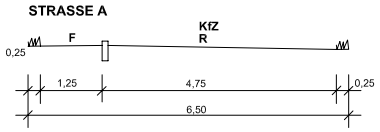
2. Sollten Strauch- und Baumfällungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unvermeidbar sein, so ist gem. §36 Bbg NatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot des §34 Nr.1 Bbg NatschG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3. Sollten bei den Baumaßnahmen Altlastverdachtsflächen, dass heißt organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Aussehen,Geruch) beobachtet werden, ist ein Ingenieurbüro zur fachtechnischen Begleitung heranzuziehen.

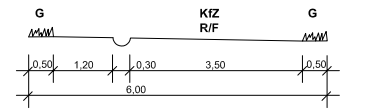
4. Vorhandene und im Betrieb befindliche Elektrokabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestgrabeflächen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. Zu den vorhandenen Kabeln der e.dis Energie Nord AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 010 und DIN VED 0101 einzuhalten.

### STRASSENPROFILE M 1 : 50

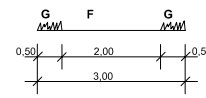
**STRASSE A**



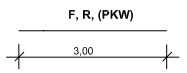

**STRASSE B und C**




**WEG D, E, H**




**WEG F, G, D1**




F - Fußweg
R - Radweg
P - Parkplätze
KfZ - PKW/LkW
G - Grün

### Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §13 Abs.3 und §4 BauGB mit Schreiben vom 9.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Änderungen des Textteiles (Teil B), sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2004 bis 2004 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit von 2004 bis von 2004 in den amtlichen Aushängekästen der Stadt Prenzlau ortsüblich bekanngemacht worden.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 2004 von der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau vom 2004 gebilligt.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

6. Die Satzung wurde am 2004 bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurde durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 2004 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde am 2004 vom Landkreis Uckermark bestätigt.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

   Prenzlau, den Bürgermeister Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

9. 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 2004 im Amtsblatt der Stadt Prenzlau ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

   Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens ist gegenüber der Stadt eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

    Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

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

    Prenzlau, den 2004 Bürgermeister

**Alle Änderungen sind im Plan deutlich hervorgehoben!**

STADT PRENZLAU

BEBAUUNGSPLAN CIII mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Auftraggeber: MEBRA GmbH
Geschäftsführer Herr Becker
August- Milarch- Straße 1
17 033 Neubrandenburg

Plan: 1. Änderung des Bebauungsplanes C III "Allgemeines Wohngebiet Röpersdorfer Straße"

Nr./ 2003 B 118 / DWG / 1. Änderung — Dipl. Ing. M. Klohs

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende Ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
PF 400129 · 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

| | |
|---|---|
| Phase: | Entwurf zur 1. Änderung |
| Datum: | 02.2004 |
| Maßstab: | 1:1000 |
| Blattnummer: | |