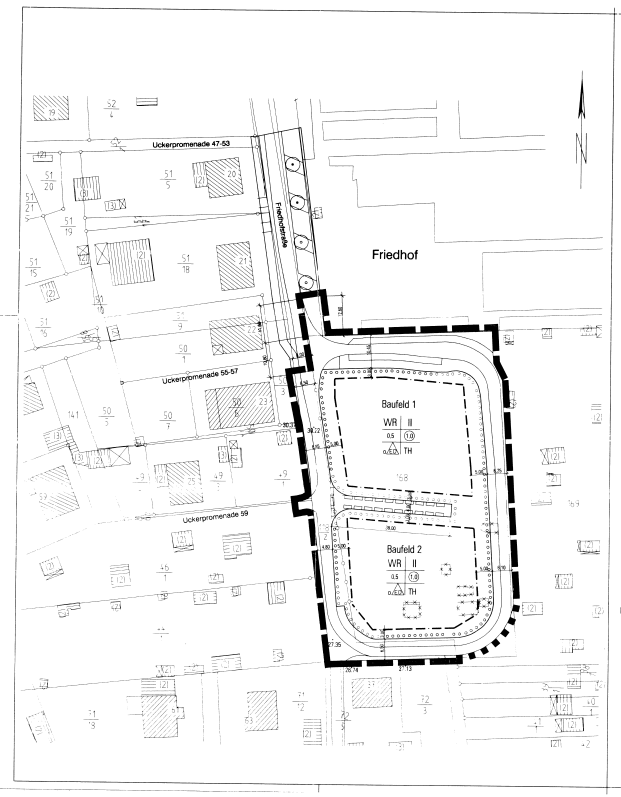

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1, 2, 3 Nr. 2, 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2-6, §§ 17-20 BauNVO

(1,0) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,5 Grundflächenzahl
(§ 17 (2) BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

TH maximale Traufhöhe
Siehe textl. Festsetzung Nr. 3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Siehe textl. Festsetzung Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abriß baulicher Anlagen

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

bestehende Grundstücksgrenzen

168 bestehende Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

o 27.30 Höhenangaben über HN

Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen Reines Wohngebiet
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 (3) Nr. 2, § 1 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 1 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 10 (2), 14 (1), § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen beispielsweise Garagen, Carports und Gewächshäuser nach § 12 (2) BauNVO können neben der Errichtung innerhalb der Baufenster auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO im straßenbegleitenden Bereich (Vorgarten) zugelassen werden. Gem. § 16 BauNVO ist ihre Häufung im Plangebiet dann unzulässig, wenn von ihren Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die für das Plangebiet oder seine Umgebung unzumutbar sind. Andere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf im Bereich gelegenen Grundstücken nicht zulässig.

3. Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe beträgt 5.00 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Straße. Die Traufhöhe ist die senkrechte Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Hof-Zufahrt und Zufahrt zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten.

Gestalterische Festsetzungen

5. Dachform und Dachneigung
(§ 89 (1) Nr. 1 BauBO)
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
Dachgauben sind zulässig.
Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Einfriedungen
(§ 89 (1) Nr. 1 BauBO)
Einfriedungen, die zur Straße führen, sind als Hecken mit standortgerechten Arten anzulegen. Zäunen und Zäune mit einer maximalen Höhe von 1.50 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale
(§ 9 (6) BauGB, §§ 12, 15, 19 und 20 BbgDschG)

Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde:
1. Die Erdarbeiten sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle).
2. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
3. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Bbg. Landesschlüssels auszugraben.
4. Sollten archäologische Befunde (Tonscherben, Knochen, Metall, Glas, Holz, schwärzliche Bodenverfärbungen) im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für 5 Werktage zu unterbrechen (§ 19 BbgDschG) und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
5. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
6. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen.
7. Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
8. Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und gesetzlich melde- und abgabepflichtig (§20 BbgDschG)
9. Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde:
1. Verantwortlich für die Dokumentation der archäologischen Untersuchungen ist der Veranlasser der Maßnahme gem. § 15 (§) BbgDschG, er trägt auch die Kosten gem. § 12 (2) iV m. § 15 (3) BbgDschG.

Hinweise

1. Neue Wohngebäude können an das Erdgasleitungsnetz der Stadtwerke angeschlossen werden. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur, wenn alle neuen Grundstückseigentümer konkrimiert sind.
2. Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gem. des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469 jegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffen als zuständige geologische Landesanstalt wird hingewiesen.

Altlasten
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Munitionsbergung
Das Plangebiet kann insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein.
Treten bei den Baumaßnahmen Munitionsfunde zutage, sind die Fundstellen unverzüglich zu verlassen und das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau sowie der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu benachrichtigen.
Für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind rechtzeitig Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Gemäß dem Runderlaß III Nr. 79/1994 des Ministeriums des Innern des Landes Bbg. vom 8.11.1994, zuletzt geändert am 26.8.1997, dürfen Baugenehmigungen erst nach Vorlegen der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Bbg. erteilt werden. Aus diesem Grund sind mit den Bauanträgen die einzelnen Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen beim Bauordnungsamt des Landkreises einzureichen.

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 89 (1) BbgBO)

1. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonrichtungen sind unzulässig.
2. Als Grundstücksbegrenzungen sind Hecken und/oder schlichte Zäune mit einer max. Höhe von 1.50 m zulässig.
3. Auf den Grundstücken sind Rasenflächen bis zu 2/3 der Größe der gesamten nicht überbauten Flächen zulässig.
4. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen (siehe Liste geeigneter Gehölze).
5. Im Vorgartenbereich eines jeden Grundstückes ist ein klein- bis mittelkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm entsprechend der Liste geeigneter Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Auf jedem Grundstück sind mind. 2 Obstbäume (mind. Hallbstämme mit einer Stammhöhe von 1.00 - 1.20 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Schutz des Mutterbodens
(§ 202 BauGB, DIN 18915)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen.

Hinweise

1. Der Oberboden von Komposterplatz und Kleingärten ist vor Baubeginn abzutragen, zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
2. Bäume sind nach der RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, zu sichern.
3. Bei den Fällarbeiten ist § 34 BbgNurSchG zu beachten. Muss das Fällen in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark einzuholen.

Liste geeigneter Gehölze

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	max. Höhe	max. Breite
Klein- und mittelkronige Bäume			
Feld-Ahorn	Acer campestre	15 m	6 m
Sand-Birke	Betula pendula	20 m	6 m
Hain-Buche	Carpinus betulus	20 m	10 m
Trauben-Kirsche	Prunus padus	15 m	8 m
Eberesche	Sorbus aucuparia	15 m	6 m
Baum-Hasel	Corylus collurna	20 m	5 m
Gemeine Eibe	Taxus baccata	20 m	10 m
Sträucher:			
(über 2 m hoch -> Abschirmung)			
Gemeiner Pfaffenhütchen	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuß		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Rainweide		
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Rhamnus cathartikus	Purgier-Kreuzdorn		
Rosa canina	Hundsrose		
Salix caprea	Salbweide		
Salix purpurea	Purpurweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		
(bis 2 m hoch)			
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche		
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		
Ribes uva-crispa	Stachelbeere		
Rosa rugosa	Zimt-Rose		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Rubus idaeus	Echte Himbeere		
Salix repens	Kriechweide		
(Flächen-/Bodendecker)			
Hedera Helix	Efeu		

Verfahrensvermerke

1. **Änderungsantrag**
Die 1. Änderung beziehe sich auf die am seit dem 01.03.99 rechtskräftigen Bebauungsplan A VIII „Verlängerte Friedhofstraße".
Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes A VIII „verlängerte Friedhofstraße" ist die Tatsache, dass die Grundstücksgrenzen im Bereich der hinteren Baugrundstücke durch eine private Stichstraße verlaufen. Dadurch grenzen sich die Baufelder ab.
Weitere Änderungen betreffen die Traufhöhe sowie die Dachneigung und -form. Die textlichen und grünordnerischen Festsetzungen werden angepasst.
Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Prenzlau, 08.08.01 Bürgermeister, Siegel

2. **Beteiligung der betroffenen Träger und der Eigentümer/Bewohner**
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Eigentümer/Anlieger sind mit Schreiben vom 16.02.01 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.03.01 aufgefordert worden.

Prenzlau, 08.08.01 Bürgermeister, Siegel

3. **Kenntnisbestätigung**
Die vorliegende Planunterlage entspricht den Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile grundrisstreu einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der örtlichen Gegebenheiten in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Prenzlau, 2.8.2001 öff. Bestellter Vermessungsingenieur

4. **Abwägung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.05.2001 die vorgebrachten Anregungen von den Beteiligten und der Träger öffentlicher Belange sowie den Einwohnereinsprüchen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prenzlau, 08.08.01 Bürgermeister, Siegel

5. **Satzungsbeschluss**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 15.05.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Prenzlau, 08.08.01 Bürgermeister, Siegel

6. **Genehmigung**
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde vom Landkreis Uckermark am 21.12.01 mit Verfügung vom 21.12.01 - 610 - 30-01 - 456 - erteilt.
Erteilung der Auflage wurde am 18.01.02 bestätigt.

Prenzlau, 30.01.02 Bürgermeister, Siegel

7. **Satzungsausfertigung**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes A VIII „Verlängerte Friedhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass die Textfassung mit der Satzungsgemäß durchgeführten Satzung (mit textlicher und zeichnerischer Inhalt des B-Planes übereinstimmt und den Satzungsbeschlüssen vom 15.05.2001 und der mit der Genehmigung erteilten Auflage dienen.

Prenzlau, 30.01.02 Bürgermeister, Siegel

Prenzlau, 21.01.02 Vermessungsstelle Katasterverwaltung Brandenburg

8. **Inkrafttreten**
Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung ist mit der Erteilung der Genehmigung und der Verfügung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB und unter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Prenzlau, ... Bürgermeister, Siegel

9. **Verfahrensfehler**
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens ist geprüfter der Stadt eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Prenzlau, ... Bürgermeister, Siegel

10. **Abwägungsmangel**
Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung sind geprüfter der Stadt Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Prenzlau, ... Bürgermeister, Siegel

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
2. Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 2446), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2444)
5. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I, S.140)
6. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I, S. 398), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.1994 (GVBl. I, S. 230)

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen-Baumschutzsatzung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.1999 wird hingewiesen.

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Stadt Prenzlau
Postfach 1261
17291 Prenzlau
Tel. (03984) 750

1. Änderung Bebauungsplan A VIII
"Verlängerte Friedhofstraße"

Satzung

erstellt am:	15.02.2001	erstellt: C. Burmeister
geändert am:	14.03.2001	
geändert am:	21.03.2001	
geändert am:		
geändert am:		
geändert am:		
geändert am:		
geändert am:		

Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Stand März 2000

M 1 : 500

Gemeinde: Stadt Prenzlau
Gemarkung: Prenzlau Flur: 41;42