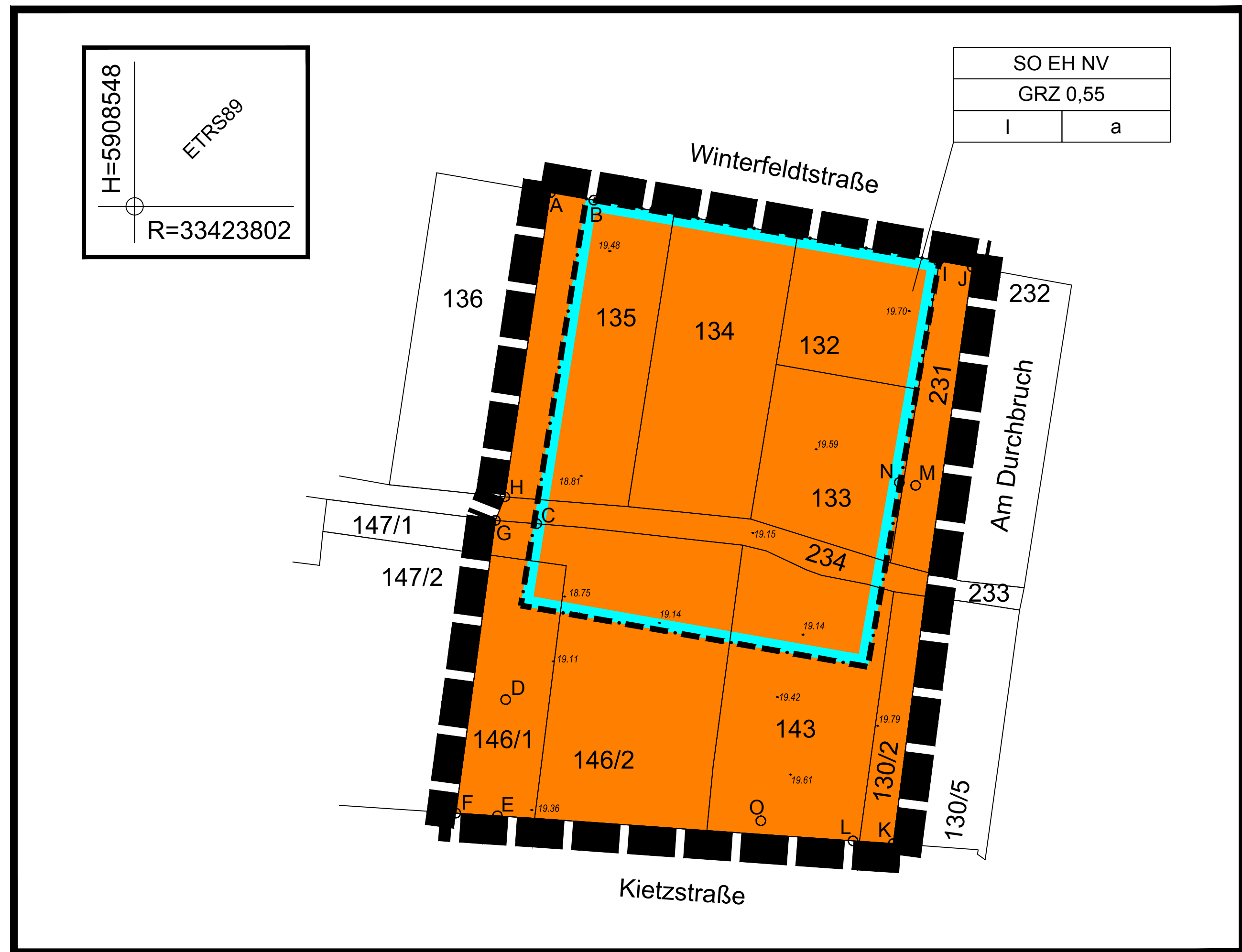


Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil C: TEXT

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ihrer Sitzung am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ...).

- 1. Textliche Festsetzungen
§ 1 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung
Abs. 1: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist ein großflächiger Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfäche von höchstens 1.250 m² zulässig...
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung
Abs. 1: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.
Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von...
§ 3 - Bauweise
In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig.
§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen
Abs. 1: An der mit dem Punkt O festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN92) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m² zulässig.
§ 5 - Leitungsrecht
Zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH wird für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb eines Regenwasserkanals ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.
§ 6 - Nicht über- oder unterbaute Flächen
Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
§ 7 - Anlage eines Schmetterlings- und Wildbiensensaums
Auf der Fläche mit den Eckpunkten ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbiensensaum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatguts anzulegen.
§ 8 - Anpflanzungen auf der Fläche CDEFGC
Abs. 1: Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbäumchen der Pflanzliste I zu pflanzen.
§ 9 - Anpflanzungen auf der Fläche IJLKLMNI
Auf der Fläche mit den Eckpunkten IJLKLMNI sind mindestens 7 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen.
§ 10 - Pflanzlisten
Abs. 1: Pflanzliste I
• Bäume
Deutscher Name Botanischer Name
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Flatter-Ulme Ulmus laevis
Feld-Ulme Ulmus minor
Winter-Linde Tilia cordata
Hainbuche Carpinus betulus
Trauben-Kirsche Prunus padus
• Sträucher
Deutscher Name Botanischer Name
Salweide Salix caprea
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Europäisches Pfaffenhütchen Eonymus europaeus
Roter Hartfarn Rhus sanguinea
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Weinrose Rosa rubiginosa
Hundrose Rosa canina
Rosmarinweide Salix rosmarinifolia
Apfelrose Rosa villosa
Kriechrose/Ackerrose Rosa arvensis

Abs. 2: Pflanzliste II
• Saatgutmischung „wärmelebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbiensensaum)
Table with 3 columns: Deutscher Name, Botanischer Name, Anteil %

- 2. Nachrichtliche Übernahmen
• Baudenkmale
Nordnordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietshaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.
• Bewilligungsfeld
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß § 8 Bundesdenkmalgesetz (BDenkMG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord (22-0916); innerhalb des Bewilligungsfeldes liegt eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht und der Aufsuchung sowie Gewinnung von Erdwärme dient.
• Hinweise
• Bodendenkmale
Im Geltungsbereich befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als Bodendenkmal eingeschätzt wird, da er der Urbarmachung (Tro-ckenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diente.
• Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Abgasgerüche von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 - GVBl. I/10, Nr. 28).
• Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen
Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I S. 2992) zu erfüllen.
• Kampfmittel
Der Geltungsbereich liegt in keiner Kampfmittelverdachtsfläche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018).
• Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 22. Oktober 2018 beteiligt worden.
• Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 8. November 2018 frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
• Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.
• Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
• Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 21. März 2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen (Drucksache Nr. 06/2019).
• Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie der Begründung nebst Umweltbericht wurde am 24. April 2019 in den Dienst-räumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt.
• Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. Mai 2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.
• Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am ... geprüft so-wie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksache Nr. ...).
• Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. ...). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am ... gebilligt (Drucksache Nr. ...).
• Planunterlagen
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 4. Mai 2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
• Ausfertigung
Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wird hiermit ausfertigt.
• Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von je-dermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
• Amtliche Bestätigung
Prenzlau, den ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Frank Konopka, Unterschrift, Siegel
• Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel
Prenzlau, den ... Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■ Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung
■ Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
■ GRZ 0,55 Grundflächenzahl
■ Zahl der Vollgeschosse
■ Abweichende Bauweise
■ Baugrenze
■ Flurstücksgrenze
■ Flurstücksnummer
■ Höhenpunkte in m ü. NHN (DHHN92)
■ Punkte für textliche Festsetzungen
■ Vorhaben- und Erschließungsplan
■ ALDI-Markt
■ Überdachung Eingang/Einhausung Anlieferung
■ Zufahrt und Fahrgassen
■ Stellplätze
■ Grünflächen

Projektdaten: Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, 17291 Prenzlau. Auftraggeber: Köpfer Immobilien GmbH, Lützelower Damm 3a, 17291 Ueckerfelde OT Hohengüstow. Auftragnehmer: Stadtplanungskontor, Grigolet Landschaftsarchitektur.



Project details: Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung/Kietzstr." Maßstab 1: 500. Planbezeichnung: VBP ALDI-Prenzlau - Vorlage zum Satzungsbeschluss. Gezeichnet / Datum: HRG / 30.07.19. Dateiname: BP_ALDI-Prenzlau_SB