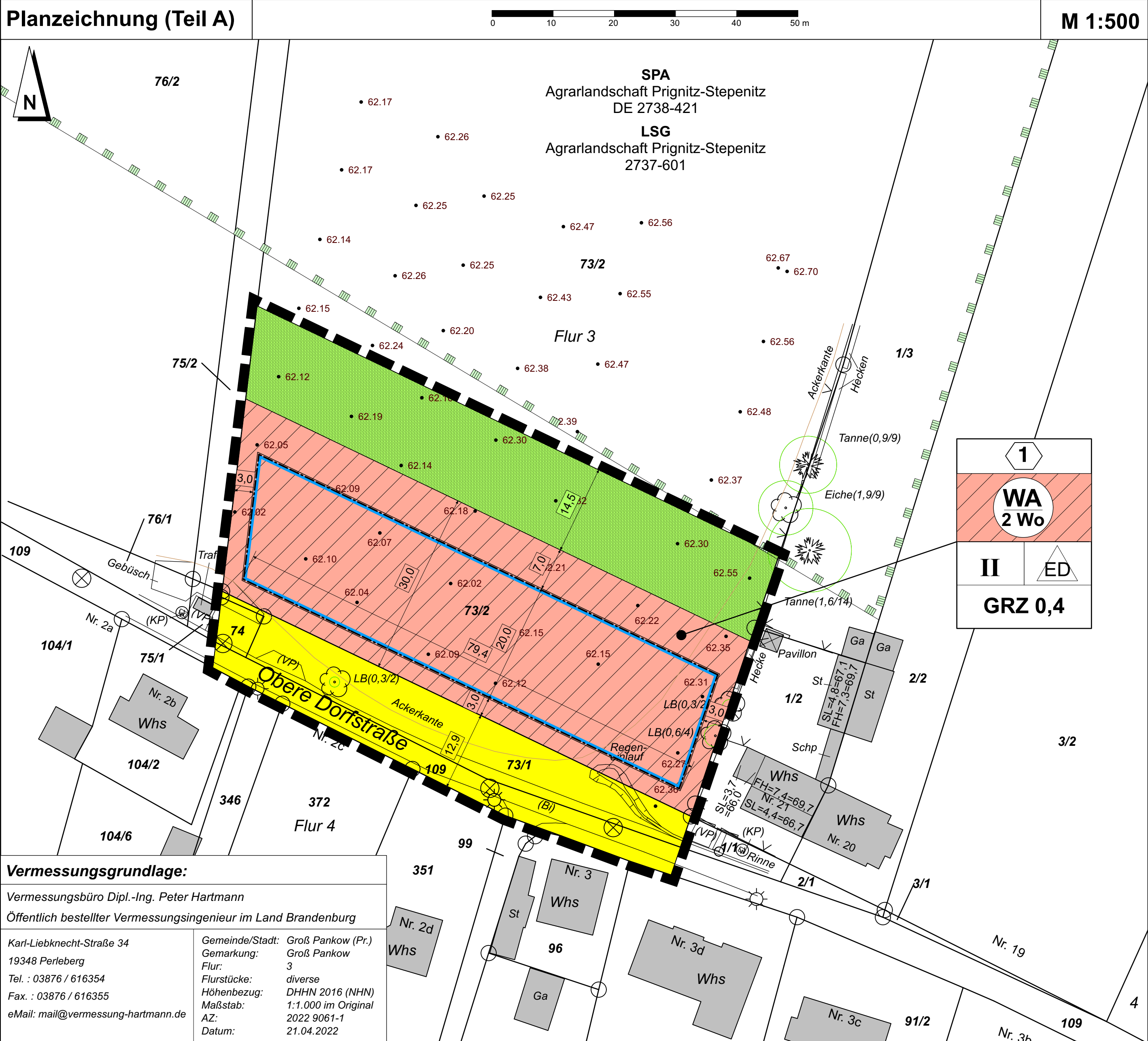


# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) • Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Stand Februar 2023



## Zeichenerklärung zum Teil A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
<b>2 Wo</b> Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohneinheiten	(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>GRZ 0,4</b> Grundflächenzahl, hier: 0,4	(§ 16 BauNVO)
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
<b>ED</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
<b>Baugrenze</b>	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche	
<b>Grünflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche hier: Hausgärten	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Nachrichtliche Kennzeichnungen</b>	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: SPA (Special Protection Area, Europäisches Vogelschutzgebiet) hier: LSG (Landschaftsschutzgebiet)	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
Vermaßung (z.B. zwischen Baugrenzen und Flurstücksgrenzen)	
Flurstück mit Flurstücksnummer	
Gebäude im Bestand mit Hausnummer	
Bestandshöhenangabe aus der Vermessung April 2022 über NHN (DHHN 92)	

## Präambel zum Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Ortsteil Groß Pankow

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 09.03.2023 den Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Groß Pankow (Prignitz) hat in ihrer Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" beschlossen.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

2. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13b BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

3. Die Gemeindevertretung Groß Pankow (Prignitz) hat in ihrer Sitzung am 30.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" (Stand Mai 2022) beschlossen und den Vorentwurf der Begründung gebilligt. In Vorbereitung auf die späteren Teilnahmeverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Prignitz. Mit Schreiben vom 01.07.2022 wurde der Landkreis Prignitz gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

4. Die Gemeindevertretung Groß Pankow (Prignitz) hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" (Stand Oktober 2022) beschlossen, den Entwurf der Begründung gebilligt und bestimmt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Rathaus der Gemeindeverwaltung Groß Pankow (Prignitz). Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" auf der Internetseite der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) unter [www.grosspankow.de](http://www.grosspankow.de) (unter "Wirtschaft und Bau" in der Rubrik "Bekanntmachungen") veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.2022 ortsüblich im "Prignitz Express" bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 02.01.2023 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen aus den Teilnahmeverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

7. Der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" (Stand Februar 2023) wurde am 09.03.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 09.03.2023 gebilligt.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

8. Katastervermerk  
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Perleberg, den.....  
.....  
ObVI Peter Hartmann  
Siegel

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1 Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

##### 1.2 Ausschluss von Nutzungen in der privaten Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO

In der privaten Grünfläche sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

##### 1.3 Bauliche Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 14 BauNVO

Der Bau von baulichen Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen im WA-Gebiet zulässig.

#### 2. Mindestgrundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Grundstücksfläche beinhaltet das WA-Gebiet inklusive der angrenzenden privaten Gärten. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das jeder Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 500 qm betragen.

#### 3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist je Haushälfte der Bau von höchstens 1 Wohnung zulässig.

### II. Bauweise

#### 1. Maßnahmen zur Vermeidung

##### 1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- **Einsatz von schwerem Gerät:** Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- **Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen:** Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtsschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- **Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen:** Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten, den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

##### 1.2 Schutzgut Tiere

###### Reptilienschutzzaun

Um baubedingte Störungen und das Töten von Einzeltieren durch Überfahren des Brachestreifens im Bereich der Trafostation vermeiden zu können, muss im Aktionszeitraum der Zauneindeckung, also zwischen dem 01.04. bis zum 15.10., ein 50 cm hoher, glatter und ins Erdreich eingelassener Reptilienschutzzaun um den betreffenden Brachestreifen gezogen werden. Als Hilfestellung für die Umzäunung des Brachestreifens kann die Abbildung 13 aus der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) verwendet werden. Das betreffende Gutachten ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

#### 2. Maßnahmen zur Minderung

##### 2.1 Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen.

Die Flächen für die Zufahrten und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sollten wenn möglich teilversiegelt werden. Folgende Möglichkeiten zur Teilversiegelung bestehen beispielsweise:

- Rasengittersteine (entweder aus Beton oder Kunststoff)
- Pflastersteine (z.B. Granit)
- Kalksplitt
- Schotterrassen

##### 2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

9. Der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" (Stand Februar 2023) mit Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Groß Pankow (Prignitz) vom 09.03.2023 wird hiermit ausgetriggert.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch öffentliche Bekanntmachung am ..... im "Prignitz Express" sowie auf der Internetseite der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) unter [www.grosspankow.de](http://www.grosspankow.de) (unter "Wirtschaft und Bau" in der Rubrik "Bekanntmachungen") veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung der öffentlichen Bekanntmachung am ..... im "Prignitz Express" ist der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" rechtsverbindlich geworden.

Groß Pankow, den.....  
.....  
Der Bürgermeister  
Siegel

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792);

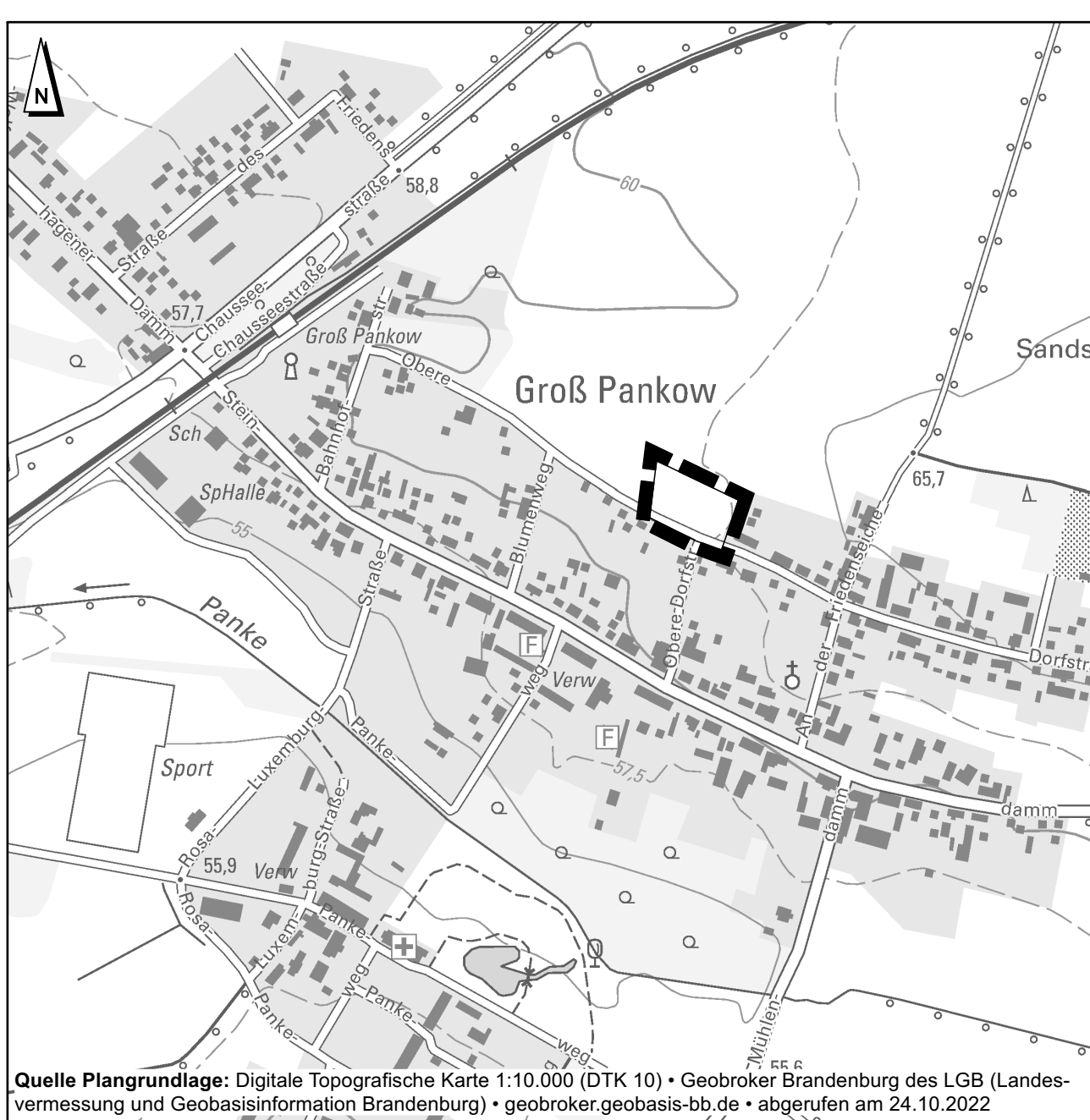
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl./I/21, Nr. 5);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl./I/22, [Nr. 18], S.6);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./I/20, Nr. 28);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl./II/21, Nr. 71);

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215);



## Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße"

<b>Satzungsfassung</b>	Stand: Februar 2023 Maßstab: 1 : 500 Projekt Nr.: GP 786 Bearbeitet: 03.02.2023
------------------------	--

**Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) • Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Pr.)**  
Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b 22705 Hamburg • Tel.: 040-296 120 99-0 • Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-458180 • Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

