Teil B Planzeichnung



Zeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MDW$_1$ Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) private Grünfläche (Gartenland)
- SPE$_1$ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Baum zum Erhalt

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Denkmal Einzelanlage Nr. 09161217
- ND Baum-Naturdenkmal, § 28 BNatschG

Darstellung der Kartengrundlage

- 135 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- Baum
- *87.59 Höhenpunkt
- Ruine

I. Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 5a BauNVO)
Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Dörflichen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Ausschluss von Kellergeschossen
Bei der Neuerrichtung von Hauptanlagen sind Kellergeschosse unzulässig (§ 9 Abs. 16d BauGB).

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO und § 23 BauNVO)
Baugrenzen
Die an die Bundesstraße 107 angrenzenden Baugrenzen in den MDW 3 und MDW 4 sind nur außerhalb der jeweils geltenden Anbauverbotszone der Bundesstraße 107 nach zeichnerischem Eintrag zulässig.

Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Einfriedungen und Anlagen, die der Tierhaltung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Passive Schallschutzmaßnahmen
Im zeichnerisch gekennzeichneten Nahbereich (50 m vom Rand der Straßenverkehrsfläche) der Bundesstraße B 107 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der möglichen Lärmbelastung durch Verkehrslärm für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Es ist sicherzustellen, dass für Wohn- und Schlafräume die nachstehenden Innenschallpegel tagsüber und nachts nicht überschritten werden: Apotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen.

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, nahebei dürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Quelle: DIN 4109 ergänzt durch VDI-Richtlinie 2719

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen.
Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Brandenburg Landesbauordnung (BbgBO) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

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

5.1 Minderung der Versiegelung
Zuwegungen und Zufahrten, sowie Terrassen und private Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG)
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

5.3 Einzelne Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Pro 50 m² Vollversiegelung ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) nach Gehölzerlass Brandenburg auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Pro 50 m² Vollversiegelung sind 100 m² Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen (Verhältnis 2:1).
- Für die Umwandlung von artenarmem Grünland (Intensivgrünland) in extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Wiesen-/Blühstreifen) ist ein Verhältnis von 3:1 anzusetzen, also für 50 m² Vollversiegelung sind 150 m² Extensivgrünland anzulegen.

Um dauerhafte Revierverluste geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auszuschließen, werden vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.
Auf den mit der T-Linie gekennzeichneten Flächen werden Flächen von 7103 m² zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Vor Baubeginn, spätestens aber im Jahr des Baubeginns, sind darin Nistkästen anzubringen, Blühstreifen anzulegen und Obstbäume zu pflanzen, jeweils nach den Vorgaben des Umweltberichts.

6. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
Zur Einfriedung der Grundstücke sind, mindestens einseitig, Hecken anzupflanzen. Zulässig sind Hecken mit einer max. Höhe von 1,8 Metern, straßenseitig bis 1,25 Meter, in die sichtoffene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter) integriert werden können.

7. Sonstige Festsetzungen
Die an die Bundesstraße B 107 angrenzende Geltungsbereichsgrenze entspricht zugleich der Straßenbegrenzungslinie.

II. Hinweise

1. Ökologische Belange

1.1 Gehölzschutz
Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) und ist und ist unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe 2023) vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

1.2 Artenschutz
VAFB 1 - Bauzeitenregelung
VAFB 2 - Errichtung von Amphibienschutzzäunen
VAFB 3 - Errichtung von Reptilienschutzzäunen
VAFB 4 - Ökologische Baubegleitung, ÖBB

1.3 Vermeidungsmaßnahmen
V1 - Flächensparende Baustelleneinrichtung und Baustraßen
V2 - sachgemäßer Umgang mit Baumaschinen und Materialien (Schadstoffe, Abfälle)
V3 - Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Umweltbericht
V4 - Schutz von Gehölzbeständen und Saumstrukturen
V5 - Umgang mit bisher unbekannten archäologischen Bodenfunden

1.4 Anpflanzungen
Für die Pflanzungen sollten gemäß Gehölzerlass des Landes Brandenburg gebietstypische bzw. heimische Arten verwendet werden.

2. Baudenkmale
Das ehemalige Brennereigebäude in Eggersdorf, Pritzwalker Straße 74 ist in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09161217). Insofern bedürfen alle geplanten Maßnahmen, sofern diese das Erscheinungsbild und die Substanz sowie den sog. Umgebungsschutz der Denkmale berühren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

3. Bodendenkmale
Im Vorhabengebiet befindet sich das Bodendenkmal 110.884 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit).
Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:
1. Der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7Abs.1 u.2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. Der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7Abs. 3 u.4 BbgDSchG gewährleistet.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

III. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom __.__.2026 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Perleberg, den __.__.2026

Unterschrift
ÖBVI

2. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung" in der Fassung vom __.__.2026, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am __.__.2026 von den Stadtverordneten der Stadt Pritzwalk gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht mit Anlagen wurden gebilligt.

Stadt Pritzwalk, den __.__.2026

Unterschrift
Der Bürgermeister

Siegel

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Pritzwalk, den __.__.2026

Unterschrift
Der Bürgermeister

Siegel

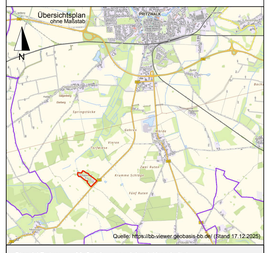
4. Bekanntmachung
Die Satzung sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung" mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Pritzwalk, den __.__.2026

Unterschrift
Der Bürgermeister

Siegel

Übersichtsplan ohne Maßstab



Stand / Datum	Maßstab	gezeichnet / bearbeitet
04.08.2026	1:1000	F. Peiker

B-Plan-Bezeichnung

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1
"Generationenwohnen und Erholung"

Entwurf gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt / Gemeinde

Stadt Pritzwalk
Marktstraße 39
16928 Pritzwalk

Telefon: 03395 - 760812
Telefax: 03395 - 760814
eMail: buergermeister@pritzwalk.de

Planverfasser

Dipl.-Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker
Blandikower Dorfstr. 57
16909 Heiligengrabe OT Blandikow
Tel. 033962-80 94 63