



Zeichenerläuterung

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

- MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
private Grünfläche (Gartenland)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- 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)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

sonstige Planzeichen

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

Darstellung ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter
- D Denkmal Einzelanlage Nr. 09161217 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ND Naturdenkmal § 12345 BNatschG

Darstellung der Kartengrundlage

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

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 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 unbekanntem archäologischen Bodenfunden

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburg-ischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutz-behörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.
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).
Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

I. Textliche Festsetzungen

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.

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

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

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 Grundwasserangebots in wasserundurchlässiger Bauweise (Splitfluggen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserundurchlässigen 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) Anpflanzung einer Hecke
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 der mit der T-Linie gekennzeichneten Fläche wird eine Fläche von 4977 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.
Für die Pflanzungen können gemäß Gehölzerlass des Landes Brandenburg gebietstypische bzw. heimische Arten verwendet werden.

6. Sonstige Festsetzungen

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

III. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baubauordnungsverordnung

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./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

Verfahrensvermerke

1. 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 wurde gebilligt.

Stadt Pritzwalk, den ____ 2026

Unterschrift
Der Bürgermeister

Siegel

2. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Perleberg, den ____ 2026

Unterschrift
OBVI

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ in der Fassung vom ____ 2026 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Pritzwalk, den ____ 2026

Unterschrift
Der Bürgermeister

Siegel

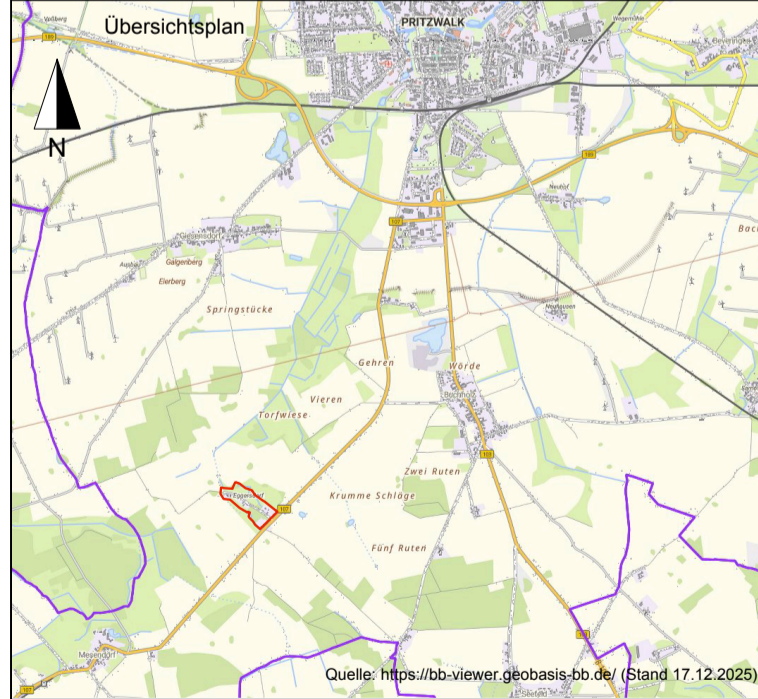
4. Bekanntmachung

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



Stand / Datum Maßstab gezeichnet / bearbeitet

14.01.2026 1:1000 F. Peiker

B-Plan-Bezeichnung

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1

„Generationenwohnen und Erholung“

Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Stadt / Gemeinde

Stadt Pritzwalk

Marktstraße 39

16928 Pritzwalk

Planverfasser

Dipl.-Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker

Blandikower Dorfstr. 57

16909 Heiligengrabe OT Blandikow

Tel. 033962-80 94 63

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