

**Stadt Brandenburg an der Havel**  
Fachgruppe Bauleitplanung

Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel



# Satzung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Schmerzke

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

## PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmerzke, heute als Ortsteil zugehörig zur Stadt Brandenburg an der Havel, beschloss am 27.07.1993 den Bebauungsplan Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ als Satzung. Der Bebauungsplan wurde am 24.03.1994 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde danach im Zuge der 1. Änderung einmalig geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ trat am 19.11.2002 in Kraft.

Die Stelle, bei der der rechtsverbindliche Plan in der jeweils gültigen Fassung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist die Fachgruppe Bauleitplanung der Stadt Brandenburg an der Havel mit folgender Anschrift:

Stadt Brandenburg an der Havel  
Fachgruppe Bauleitplanung  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel

Telefon: 03381 58 68 30

Fax: 03381 58 61 04

E-Mail: [bauleitplanung@stadt-brandenburg.de](mailto:bauleitplanung@stadt-brandenburg.de)

## GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Schmerzke umfasst diejenigen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 Nr. 1 „Rietzer Weg/ Heerstraße“ vom 24.03.1994, in der Fassung der 1. Änderung vom 19.11.2002 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt sind.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft damit

- die Flurstücke 738, 834, 835, 836,
- einen Teil des Flurstücks 739,
- einen Teil des Flurstücks 741,
- einen Teil des Flurstücks 763,
- einen Teil des Flurstücks 837,
- einen Teil des Flurstücks 860 und
- einen Teil des Flurstücks 861

der Flur 1 der Gemarkung Schmerzke (Stand vom 13. November 2023).

*(Siehe die dieser Satzung beigelegte nachrichtliche zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs).*

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Schmerzke vom 24.03.1994, in der Fassung der 1. Änderung vom 19.11.2002 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

### **TF (A) Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ umfasst die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ vom 24.03.1994 festgesetzten Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)*

*Hinweis: Der Geltungsbereich der 2. Änderung erfasst nur einen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text.*

*Die nachfolgenden Festsetzungen berühren allein die unter (B) bis (G) genannten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“. Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie alle anderen, hier nicht aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplansatzung behalten ihre Gültigkeit.*

### **TF (B) Art der baulichen Nutzung: Aufhebung der Festsetzung zur baulichen Nutzung als Mischgebiet; Neu-Festsetzung zur baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet**

(1) Für die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzten und nicht von TF (C) erfassten Flächen werden die bisher geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgehoben.

(2) Die gemäß Abs. 1 erfassten Flächen werden als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit der Bezeichnung ‚WA‘ festgesetzt. Für die nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen der Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.3 des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg/ Heerstraße“.

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)*

### **TF (C) Aufhebung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen; Einbeziehung in die angrenzende Straßenverkehrsfläche; Anpassung der Straßenbegrenzungslinie**

(1) Die Festsetzungen für das Mischgebiet nach § 6 BauNVO, welches als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen festgesetzt ist, werden aufgehoben.

(2) Die gemäß Abs. 1 erfasste Fläche wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Für die nunmehr als Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte

Fläche gelten die Bestimmungen der Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg/ Heerstraße“.

(3) Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ entlang der Straßenverkehrsflächen mit den Bezeichnungen ‚Planstraße H‘ sowie ‚Rietzer Weg‘ festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird entlang der durch Abs. 1 erfassten Fläche aufgehoben. Entlang der Grenze zwischen der in Abs. 2 festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche A 5 sowie der Grenze zwischen der in Abs. 2 festgesetzten Straßenverkehrsfläche und dem in TF (B) Abs. 2 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

**TF (D) Änderung der Festsetzungen zur Integration des 3. Vollgeschosses im Dachraum und zur Bauweise in zwei Teilgebieten; Beibehaltung der übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise für alle Teilgebiete**

(1) Die für ein Teilgebiet geltende Festsetzung, wonach das dritte Vollgeschoss in den Dachraum zu integrieren ist (III i.DG.), wird aufgehoben. Innerhalb des Teilgebiets nach Satz 1 sind drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß zulässig.

(2) Die für ein Teilgebiet geltende Festsetzung, wonach nur Hausgruppen in offener Bauweise zulässig sind, wird aufgehoben. Für das Teilgebiet nach Satz 1 gilt allein die Bestimmung zur offenen Bauweise.

(3) Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gemäß „Teil A Planzeichnung“ des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ unberührt.

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB; § 16 Abs. 2, § 22 Abs. 1 und 2 Satz 3 BauNVO)*

**TF (E) Festsetzung der Dachform**

Im räumlichen Geltungsbereich gemäß TF (A) sind nur Sattel-, Walm-, Pult-, Krüppelwalm- sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

*(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB; § 87 BgbBO)*

**TF (F) Aufhebung von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung im Mischgebiet**

Die im Bebauungsplan Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ getroffene textliche Festsetzung 2. mit den Nummern 2.1 und 2.2 zur Art der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung im Mischgebiet wird aufgehoben.

**TF (G) Aufhebung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen im Mischgebiet**

Der vierte Anstrich der im Bebauungsplan Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ getroffenen textlichen Festsetzung 4. für das Anpflanzen und die Erhaltung von Laubbäumen im Mischgebiet wird aufgehoben.

## HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

### **Bodendenkmale**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zur 2. Änderung ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) registriert (ID-Nummer BD 4249 i.B., Schmerzke 9, 18, 23, 28, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Eisenzeit).

Die Eintragung des oben genannten Bodendenkmals befindet sich mit Stand des 26.10.2023 noch in der Bearbeitung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum. Daher bestehen für das Bodendenkmal noch keine flurstücksscharfe Abgrenzung und keine kartographische Darstellung, es gilt jedoch für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) wird hingewiesen.

### **Antrags- und Dokumentationspflicht**

Seit dem 03.06.2020 gilt für alle Baubegehren innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 und somit auch des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung eine denkmalrechtliche Antrags- und Dokumentationspflicht.

Demnach bedarf einer Erlaubnis, wer ein Denkmal (einschließlich Bodendenkmale) instandsetzen, in seiner Substanz, seinem Erscheinungsbild oder in sonstiger Weise verändern, oder die bisherige Bodennutzung in Grabungsschutzgebieten oder von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie Bodendenkmale bergen, verändern will. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 5 BbgDSchG). Die Erlaubnis ist zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundätzen durchgeführt werden soll [...] (§ 9 Abs. 2 BbgDSchG). Nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG haben Verfügungsberechtigte von Denkmalen die Pflicht, diese im Rahmen des Zumutbaren zu schützen. Da bei einem Eingriff in ein Bodendenkmal dessen Substanz nicht geschützt werden kann, ist gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG jede Veränderung des Bodendenkmals zu dokumentieren. Nach § 7 Abs. 3 BbgDSchG hat der Veranlasser der Veränderung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für die Dokumentation und Bergung im Umfang der geplanten Erdingriffe zu tragen.

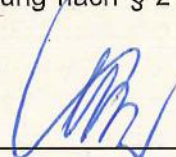
Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Konzentrationswirkung bei Baugenehmigungsverfahren nach § 20 BbgDSchG eingeschlossen, oder im vereinfachten Bauanzeigeverfahren nach § 19 BbgDSchG vom Veranlasser der Bodeneingriffe eigenständig vor Beginn der Erdingriffe einzuholen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 02.01.2023. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt und daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

Brandenburg an der Havel, den 29.02.2024

  
(Oberbürgermeister)




### 2. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Zeit vom 10.08.2023 bis zum 11.09.2023 veröffentlicht.

Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Veröffentlichungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandenburg an der Havel, den 29.02.2024

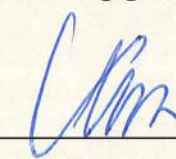
  
(Oberbürgermeister)



### 3. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in seiner Sitzung am 31.01.24 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Brandenburg an der Havel, den 29.02.2024

  
(Oberbürgermeister)




#### 4. Ausfertigung

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom 13.11.2023 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 31.01.2024 übereinstimmt.

Brandenburg an der Havel, den 29.02.2024

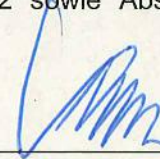
  
\_\_\_\_\_  
(Oberbürgermeister)

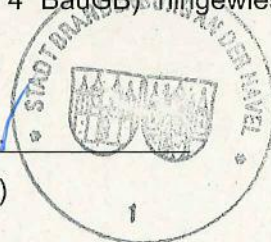


#### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

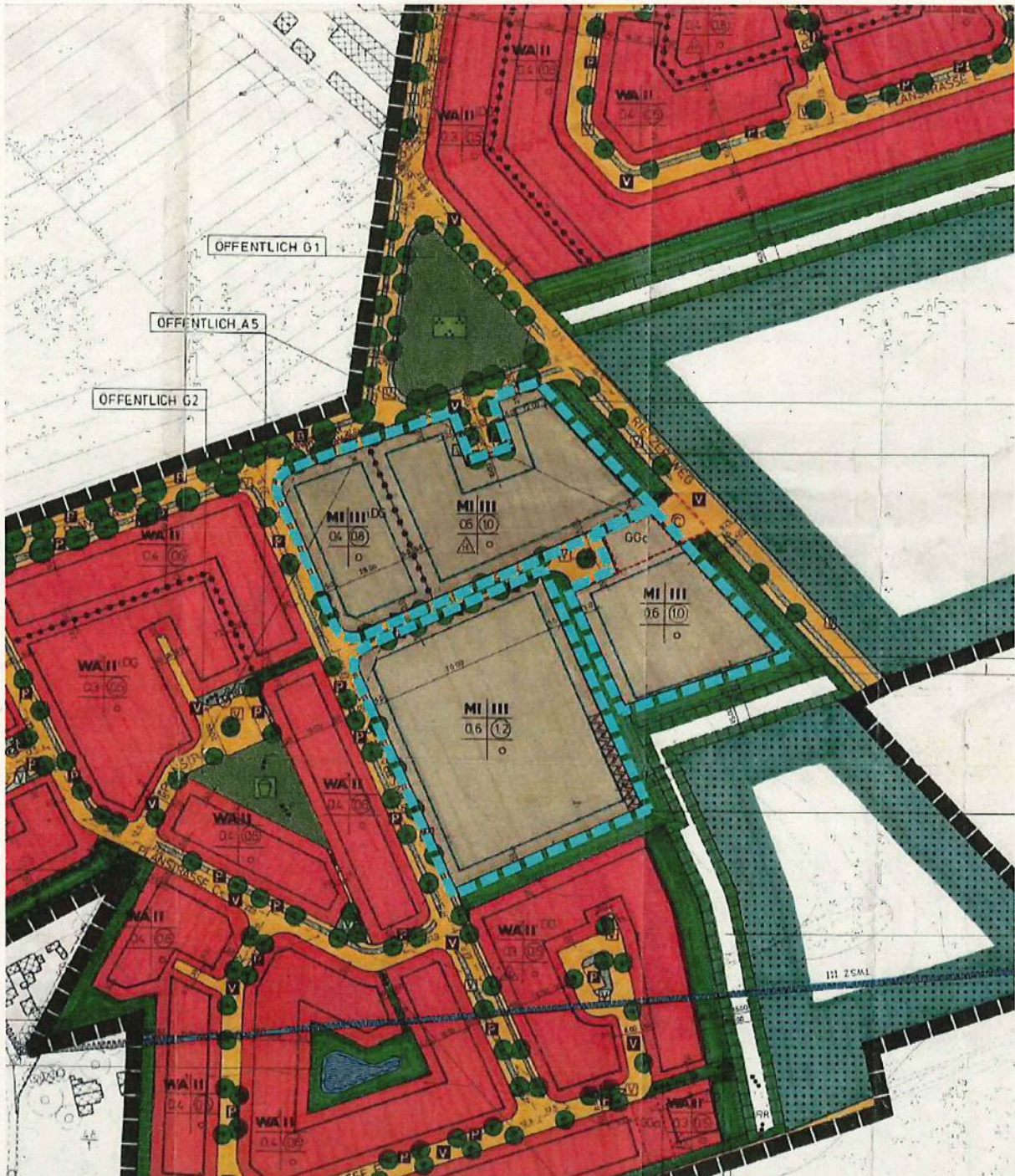
Brandenburg an der Havel, den 21.03.24

  
\_\_\_\_\_  
(Oberbürgermeister)



\_\_\_\_\_  
Ende der Urkunde

**NACHRICHTLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES  
GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG**



(Plangrundlage: Teil A Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ in der Fassung vom 24.03.1994.)