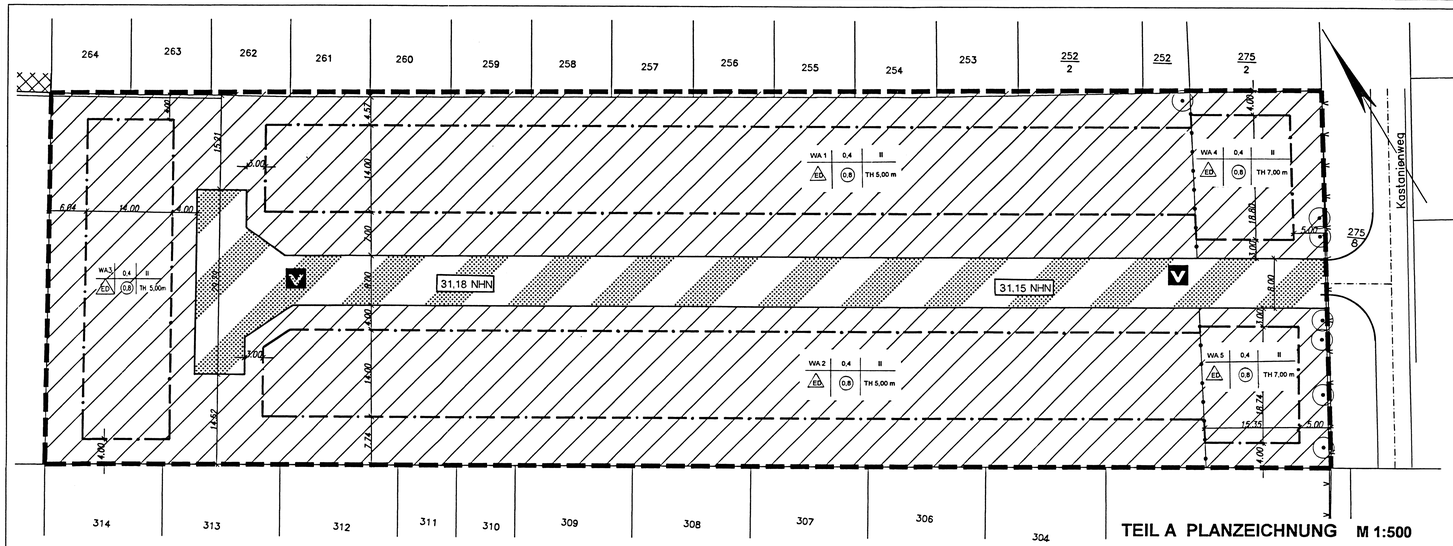


TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:500

Planzeichenerklärung
(gem. Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 BauNVO
WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe über festgesetzte OK Verkehrsfläche im Geltungsbereich als Höchstgrenze

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22,23 BauNVO
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 (1) Nr. 25b BauGB
Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 (4), §16 (5) BauNVO
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B. 31.15 NHN — Oberkante Verkehrsfläche über Normale Höhe Null in Meter

7. Planzeichen ohne Normencharakter
Flurstücksgrenze
z.B. 262 — Flurstücksnummer

Geändert auf Grund Auflage aus Bescheid des MSWV vom 06.01.2000
Brandenburg an der Havel — Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft 27.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)vom 01.06.1994 (GVBl.I S.126), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 19.12.1997
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass des MSWV vom 03.09.1997)

Geändert auf Grund Auflage aus Bescheid des MSWV vom 06.01.2000
Brandenburg an der Havel — Oberbürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfamilienhausgruppe Kastanienweg - Eigene Scholle, Brandenburg an der Havel

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

(1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig gemäß § 4(2) BauNVO sind:
Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

(2) Grundflächenzahl - GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl - GFZ = 0,8

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Größe von Baugrundstücken (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke werden als Mindestgröße 400 qm festgesetzt.

3. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen für den verkehrsberuhigten Bereich sind mindestens 5 Bäume der in Liste 1 festgesetzten Arten als Hochstamm mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

(2) Je 100 qm private Grundstücksfläche sind 8 Sträucher der in Liste 2 festgesetzten Arten in der Größe von 60 bis 100 cm zu pflanzen.

(3) Fensterlose Wandflächen der Wohnhäuser von mehr als 30 qm Größe sowie Carport- und fensterlose Garagenflächen über 8 qm sind mit mindestens einer Rankpflanze gemäß Liste 2 je 1,5 m Wandlänge zu bepflanzen. Bei Grenzbebauung entfällt diese Regelung für die entsprechende Wand.

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

(1) Im öffentlichen Straßenraum sind Versickerungsmulden zu integrieren, die überflüssiges Wasser aufnehmen. Die Mulden sind durch Rasenansaat zu begrünen.

(2) Die verkehrsberuhigte Wohnstraße, alle Stellplätze und Auffahrten im öffentlichen und privaten Bereich sind teilversiegelt, d.h. versickerungsfähig anzulegen (Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decke).

(3) Das auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Geändert auf Grund Auflage aus Bescheid des MSWV vom 06.01.2000
Brandenburg an der Havel — Oberbürgermeister

Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB als örtliche Bauvorschrift i.V.m. § 89(9) BbgBO

5. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Einfamilienhausgruppe Kastanienweg - Eigene Scholle, Brandenburg an der Havel.

6. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 1,30 m über der mittleren festgesetzen Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden verkehrsberuhigten Erschließungsstraße liegen.

7. Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad als Satteldach, als Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.

8. Die Dachdeckung für Wohngebäude ist mit Ton- oder Betondachsteinen auszuführen.

9. Carports, Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind mit flachem Dach mit horizontal umlaufender Attika und nicht über 2,60 m Traufhöhe auszubilden.

10. Einfriedungen an den Straßenbegrenzungslinien sind nur als Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,00 m oder als Strauchpflanzungen (nach Liste 2) zulässig.

11. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auch mit Maschendraht und/oder Strauchpflanzungen (nach Liste 2) zulässig.

12. Müllboxen im Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäudevorderkante sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

Liste 1: Zu pflanzende Baumarten

Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter- Linde	Tilia cordata
Flatterulma	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor
Schwarzpappel	Populus nigra
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Süßkirsche	Prunus avium
Birne	Pyrus communis
Apfel	Malus domestica

Liste 2: Zu pflanzende Straucharten und Klimmer

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Trauben- Kirsche	Prunus padus
Purgier- Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Gewöhnliche Brombeere	Rabus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundrose	Rosa canina
Klimmer	
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Selbstklimmer	Parthenocissus tricuspidata
Wald- Geißblatt	Lonicera periclymenum

LAND BRANDENBURG — MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR
Plan genehmigungsfähig
Potsdam 06.01.2000
Unterschrift
26.04.2000

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Planungsgemeinschaft

Architekt und Stadtplaner Dipl.- Ing. Hans- Jürgen Kluge
Birkenweg 4, 14776 Brandenburg,
Tel./Fax 03381/ 66 32 49

INFRAPLAN
Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Tiefbau mbH
A.- Bebel- Straße 21, 14770 Brandenburg
Tel. 03381/ 32 08 90; Fax 03381/ 32 08 928

Konstruktion + Bauplanung
Köber & Partner GmbH
Wilhelmsdorfer Landstraße 41, 14776 Brandenburg
Tel. 03381/ 62 96 11 – 23; Fax 03381/ 62 96 26

Für den Entwurf des Grünordnungsplanes

Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüro Brandenburg GmbH
Potsdamer Straße 16, 14776 Brandenburg
Tel. 03381/ 51 71 88

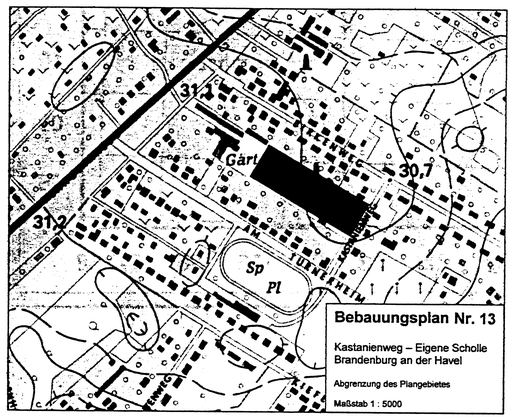
Stadtverwaltung der Stadt Brandenburg a.d.Havel
Stadtplanungsamt
Potsdamer Straße 18, 14776 Brandenburg
Tel. 03381/ 58 61 00

Maßstab 1 : 500

0 10 20 30 40

Bebauungsplan Nr. 13

Einfamilienhausgruppe
"Kastanienweg – Eigene Scholle"
Brandenburg an der Havel



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg am 18.09.99 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 24.09.98 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.05.99 bis zum 02.07.99 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do: 8-15 Uhr, Di: 8-18 Uhr, Fr: 8-12 Uhr nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.05.99 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die verwendete Planungsunterlage 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 neu zu bildenden Grenze in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnungen und dem Text, wurde am 15.11.99 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.11.99 gebilligt.

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.01.00 AZ: ..... –mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.00 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39, 44 ... BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.05.00 in Kraft getreten.

Brandenburg, den 05. JULI 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 05. JULI 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 05. JULI 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 05. JULI 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 05. JULI 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 03. MAI 1999 — Andreas Kochmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Kochmann
Brandenburg, den 18. NOV. 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 18. NOV. 1999 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 04. JUL. 2000 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 04. JUL. 2000 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister
Brandenburg, den 04. JUL. 2000 — Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Oberbürgermeister