

Rechtsgrundlagen

Erstellt auf Grundlage des § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicheneverordnung 1990 - PlanZV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 86) und der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I, S. 282).

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Baueiße, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)

Bezeichnung des Plangebietes / Art der baulichen Nutzung mit Nr.	
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Baueiße (§ 22 BauNVO)
Flurhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)
Oberste Fertigfußboden Erdgeschoss als Mindestmaß ü.NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baueiße: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaufläche Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugreize (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhiger Bereich

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- privates Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungslägers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung aufsteigend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Nutzungsgrenze
- Flurgröße
- Flurstück mit Nr.
- vorhandene Böschung
- Flurstück mit Nr.
- vorhandene Höhen
- vorhandener Baum
- vorhandener Wasserleitung
- vorhandener SW-Kanal
- geplante Flurstücke mit Nr.

Textliche Festsetzungen

- Planungsgerechte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Die fünfprozentige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeböschung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
 - Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe 30,00 m über NHN.
 - Überbauere Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind straßenseitig sowie entlang des Silokanals außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Zur Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.
 - Zufahrten müssen zu vorhandenen Straßenbäumen einen Mindestabstand von 2,50 m haben.
 - Niederschlagswasser, ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern.
 - Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ein mittel- bis großkröniger Laubbäum oder ein hochstammiger Chlathbaum zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bestehende Pflanze können auf diese Pflanzpflicht angerechnet werden.
 - Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C, D und E sowie F und G zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- Aufsteigende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und in der Grünfläche GR 2 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus der Bräukerle Brücke oder bis zur Entscheidung über die Nichtdurchführung des Brückenneubaus, spätestens bis zum 31.12.2019, unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 müssen die der Bräukerle Landstraße zugewandten Außenwände von Gebäuden einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w) nach DIN 4109 von 35 dB für Aufstellräume in Wohnungen und Unterrichtsräumen und von 30 dB für Büroräume aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen mit gleicher Wirkung zu treffen (z. B. Anordnung sämtlicher schallständerischer Schlaf- und Aufenthaltsräume an die Fassade, die nicht der Bräukerle Landstraße zugewandt sind).
- Für die Bräukerle Landstraße zugewandte Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgehemmte Lösungseinrichtungen gemäß VO 2719 vorzusehen, sofern diese Räume oder deren Wände zum Lüften zu öffnenden Fenstern an einer anderen Gebäudesseite verfügen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen der Straße Massowburg zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben.
- Textliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgO)
 - Dachformen
 - Im Plangebiet sind nur asymmetrische Sattel-, Zell- und Walmdächer zulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden Traufseitigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 9 Abs. 3 BauGB.
 - Dachneigung
 - Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 25° bis 50° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Dachaufbauten, Dachflächenfenster
 - Mehrere Giebeln / Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Die Summe aller Giebeln darf nicht mehr als 50% der Traufwandhöhe ausmachen.
 - Stellplätze
 - Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind straßenseitig sowie entlang des Silokanals nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
 - Pflanzliste

Hinweise

- Bodenstandorte

Alle Baumaßnahmen mit Erdraub sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im voraus zu beantragen. Prinzipiell sind alle Baumaßnahmen erteilbar, werden jedoch zum Schutz der bekannten und vermuteten Bodenstandorte mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Auflagen werden die Angelegenheit des Baubeginns, die Aufsichtspflicht der Unteren Denkmalschutzbehörde Arbeiten mit Erdraub und die fachgerechte archäologische Dokumentation bei Positivbefund gemäß der "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vorsehen.

Nach dem § 7 BgDschG haben Verfügungsberechtigte von Denkmälern (auch Bodenstandorten) die Pflicht, diese im Rahmen des Zumutbaren zu schützen. Da bei einem Eingriff in ein Bodenstandort dessen Substanz nicht geschont werden kann, ist gemäß § 9 (3) BgDschG jede Veränderung des Bodenstandorts zu dokumentieren. Nach § 7 (3) BgDschG hat der Veranstalter der Veränderung des Denkmals im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für die Dokumentation und Bergung im Umfang der geplanten Erdgriffe zu tragen.
- Baugrundverhältnisse

Im Rahmen einer Beurteilung der Baugrundverhältnisse zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Dipl.-Ing. L. Dathe, 09.07.2006) wurde festgestellt, dass im mittleren Bereich des Plangebietes und im Norden der stärkeren humosen Deckenschicht Baugrundschichten mit relativ guten Tragfähigkeiten mit insgesamt relativ geringen Setzungsverhalten anstehen. Im mittleren bis südlichen Bereich und im Süden stehen Baugrundschichten mit geringeren Tragfähigkeiten und größeren Setzungsverhalten an. Das Plangebiet liegt im nördlichen und nordwestlichen Bereich unter dem höchsten Grundwasserstand HGW von 29,65 m über NHN. Bezogen auf das gesamte Plangebiet sind die Baugrundverhältnisse als inhomogen hinsichtlich ihrer geologischen und bodenmechanischen Zusammensetzung und Beschaffenheit zu bezeichnen. Die in Abhängigkeit von vorgesehenen Baumaßnahmen, den Grundwasserständen und der Topografie des Geländes Zusatzaufwendungen erforderlich können. Für die einzelnen Bauvorhaben sind standortbezogene und objektbezogene geotechnische Untersuchungen nach DIN 4020 erforderlich.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.07.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 20.08.2009 erfolgt.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.09.2009 durchgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.10.2009 rechtzeitig von dem Auftraggeber informiert.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2009 von der öffentlichen Auslegung informiert worden. Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 06.01.2010 bis 08.02.2010 während folgender Zeiten

Montag 8.00 - 15.00 Uhr
 Dienstag 8.00 - 15.00 Uhr
 Mittwoch 8.00 - 15.00 Uhr
 Donnerstag 8.00 - 15.00 Uhr
 Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am 28.12.2009 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Landschaftsaufstellungs mit Stand vom 25.08.2009 und weist die planungrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungrelevanten baulichen Anlagen sowie Flächen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übergräben der neuzeitlichen Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

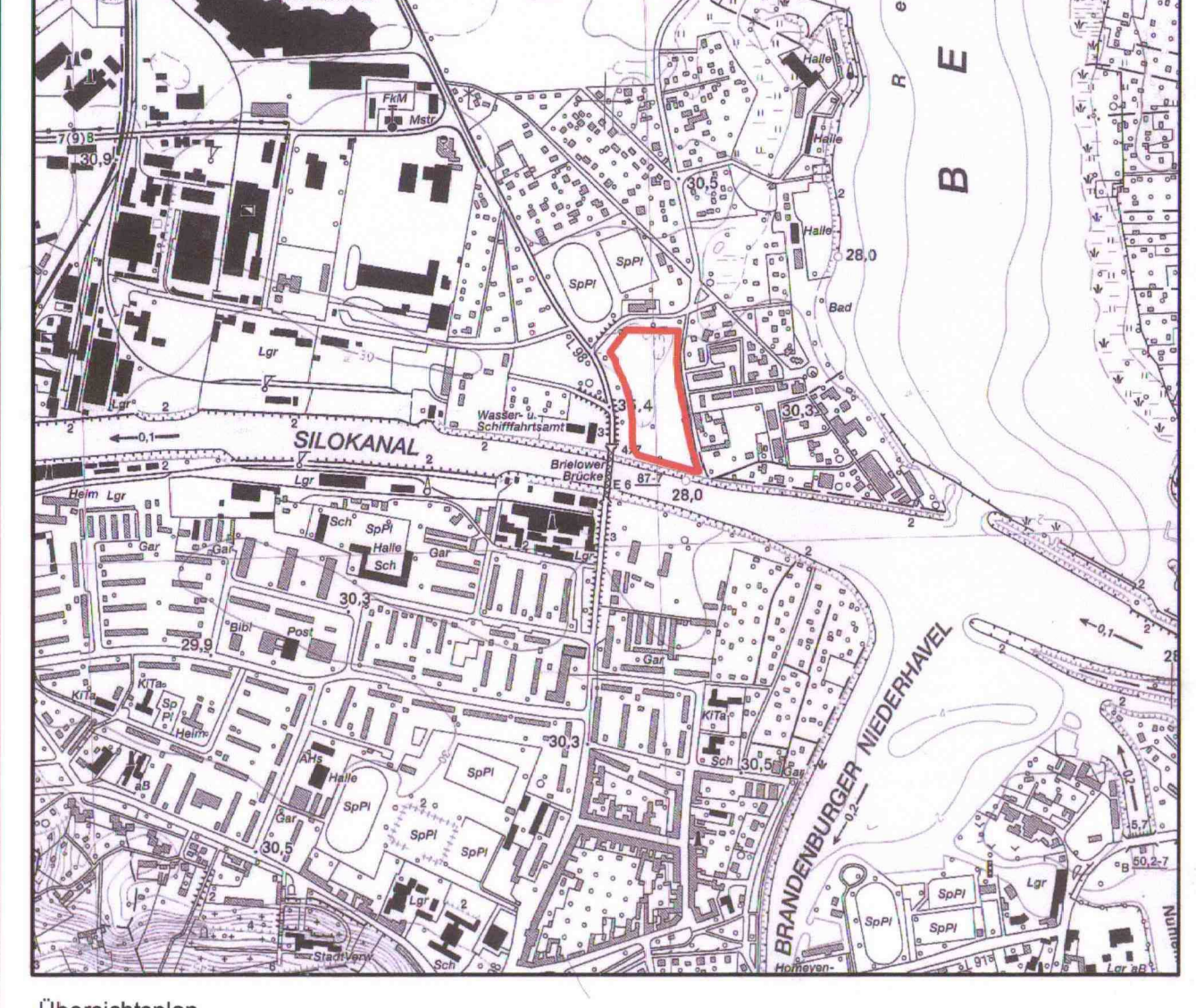
Brandenburg a.d.H., den 22.02.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 28.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 28.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.12.2009 gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Brandenburg a.d.H., den 08.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahmen des Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.08.2010 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel 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 Erlöschens von Einspruchsgegenständen (§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.08.2010 in Kraft getreten.

Brandenburg a.d.H., den 13.08.10 Dienststempel Die Oberbürgermeisterin



Stadt Brandenburg a. d. Havel

Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnen am Regattaring"

Vorbekanntgeber: G & R Immobilien-GmbH Neustädter Markt 15 14772 Brandenburg a. d. Havel	Planverfasser: Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Vor dem Mühlentor 1 14712 Rathenow
Stand: 18.02.2010	Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Frank Jendryczek Friedrich-Franz-Str. 19
Maßstab: 1 : 500	