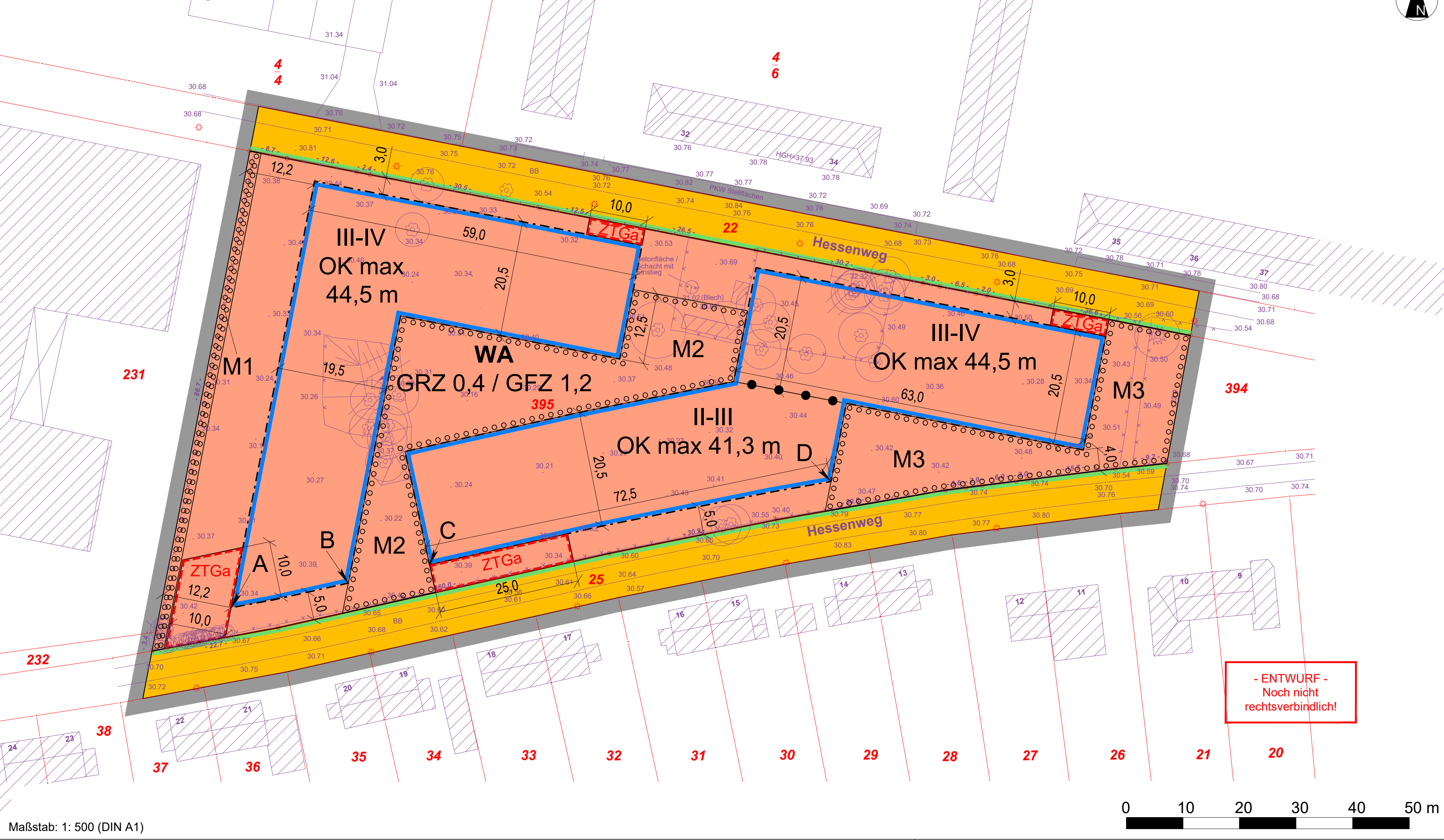


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß; hier GRZ 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß; hier GFZ 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß; hier II - IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
OK max 44,5 m Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (DHHN 2016); hier Oberkante 44,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Baugrenzen: Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen M1 bis M3

6. Sonstige Planzeichen

- 10,0 Vermaßung in Meter
ZTGa Umgrenzung von Flächen für Garagen (Planzeichen 15.3. der PlanZV); hier: Zufahrten von Tiefgaragen (ZTGa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
A Punkte A, B gemäß der TF 11 Abs. 1 und Punkte C, D gemäß der TF 11 Abs. 2

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 28 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

III. Darstellungen der Kartengrundlage

- vorhandene Gebäude
Höhenangaben im Meter über Normalhöhennull im System DHHN2016
vorhandener Baum
Laterne (öffentliche Straßenbeleuchtung)
Betonfläche
Blechhütten
Zaun
Böschung

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(1) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
(2) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung dienenden Läden,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
(3) Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

- TF 2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK max) können ausnahmeweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für Garagen (Zufahrten von Tiefgaragen)
(1) Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3. der PlanZV festgesetzten Flächen für Garagen (ZTGa) sind Einfahrten zu Tiefgaragen zulässig.
(2) Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3. der PlanZV festgesetzten Flächen für Garagen (ZTGa) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- TF 4 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Abweichungen von den Bestimmungen der Sätze 1 und 2 sind zulässig, soweit eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Barrierefreiheit oder zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise ohne Normcharakter

- 1. Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.2017 (BGBl. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
2. Baumschutzverordnung
Es gilt die Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel - BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005).
Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist. Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“) in der aktuell geltenden Fassung durchzuführen.
3. Licht-Leitlinie
Auf die Vorschläge zur Minderung schädlicher Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel, Fledermäuse und Insekten - der Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABI./14, [Nr. 21], S. 691) geändert durch Erläss des MLUK vom 17. September 2021 (ABI./21 [Nr. 40], S. 779) wird hingewiesen.
4. Bodendenkmalschutz
Auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zum Umgang mit Bodendenkmalen bei Baumaßnahmen mit Erdeingriffen wird hingewiesen.
5. Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

TF 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Als Kompensationsmaßnahme für Verluste potenzieller Quartiere sind im Plangebiet mindestens anzubringen:
a) zwölf Fledermaus-Sommerquartiere für Kleinfledermäuse (Flachkästen) und
b) sechs Fledermaus-Ganzjahresquartiere.
Die Ersatzquartiere sind an Gebäuden bevorzugt in Gruppen von mindestens fünf Stück und in einer Höhe von mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 9 Ersatzquartiere für Gebäude- und Höhlenbrüter

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind im Plangebiet mindestens anzubringen:
a) drei Nistkästen für den Haussperling,
b) vier Nistkästen für den Hausrotschwanz und
c) drei Nistkästen für Kleinmeisen.
(2) Die Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze sind an Gebäuden in mindestens 4,0 Metern Höhe über dem Erdboden anzubringen. Eine Ausrichtung nach Westen oder Osten ist zu bevorzugen.
(3) Die Nisthilfen für den Hausrotschwanz sind an den Gebäuden verteilt unter der Dachtraufe anzubringen. Die Sperlingskästen sind gruppiert anzubringen (Koloniebrüter), dabei ist ein Abstand zwischen den Kästen von mindestens 1,0 Meter einzuhalten.
(4) Die Nistkästen für Kleinmeisen sind an Bäumen im Plangebiet - jeweils in mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden - anzubringen, ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein. Abweichend von Satz 1 können die Nistkästen ausnahmeweise an Gebäuden angebracht werden.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzenliste A für Strauchpflanzungen zur Mindestbegrünung (Empfehlung)

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name. Lists plants like Amelanchier, Cornus mas, Cornus sanguinea s.l., Corylus avellana, Crataegus laevigata, etc.

festgesetzte Pflanzenliste B für Baumpflanzungen zur Mindestbegrünung

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name. Lists trees like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, etc.

festgesetzte Pflanzenliste C für Baumpflanzungen

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name. Lists trees like Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Populus tremula, etc.

festgesetzte Pflanzenliste D für Strauchpflanzungen

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name. Lists shrubs like Cornus sanguinea s.l., Corylus avellana, Crataegus laevigata, Euonymus europaea, Ligustrum vulgare, etc.

V. Örtliche Bauvorschriften

TF 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,50 m - gemessen ab der Oberkante der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche - nicht überschreiten.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

TF 11 Rücksprünge der Gebäudeaußenwand der obersten Vollgeschosse

- (1) Entlang der Punkte A, B muss auf der Höhe des vierten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine gesonderte Traufkante entstehen. Die Außenwände auf der Höhe des vierten Vollgeschosses müssen, gemessen in der Waagerechten, durchgehend um mindestens 3,0 m hinter die äußere Gebäudekante des dritten Vollgeschosses zurückweichen (Rücksprung).
(2) Entlang der Punkte C, D muss auf der Höhe des dritten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine gesonderte Traufkante entstehen. Die Außenwände auf der Höhe des dritten Vollgeschosses müssen, gemessen in der Waagerechten, durchgehend um mindestens 3,0 m hinter die äußere Gebäudekante des zweiten Vollgeschosses zurückweichen (Rücksprung).
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 12 Helligkeit von sichtbaren Oberflächen befestigter Flächen und von Fassaden

Fassaden von Gebäuden mit Ausrichtung nach Süden, Osten oder Westen sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche mit Baumaterialien bzw. Farben in hellen Tönen auszuführen. Die Befestigung von Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, ist ausschließlich mit hellen Oberflächen zulässig.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 10 bis TF 12 vorgeschrieben errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85, 87 BbgBO)

TF 14 Kinderspielfeld

Je angefangene 10.000 m² Baugrundstück ist ein Kinderspielfeld für Kleinkinder mit mindestens drei Spielgeräten herzustellen.
(Rchtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- 1. Denkmalschutz
Das Baudenkmal BD 4194 Brandenburg-Altstadt 23 Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit (Denkmaliste des Landes Brandenburg, Stadt Brandenburg an der Havel, Stand: 31.12.2011) liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.
2. Abfall- und Bodenschutz
Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Die im Rahmen einer baugrundtechnischen Voruntersuchung durchgeführte orientierende chemische Untersuchung und Bewertung der entnommenen Bodenproben als Mischprobe aus dem Aushubhorizont ergab die Einstufung des Materials als gefährlicher Abfall. Eine uneingeschränkte Wiederverwertung des Bodens aus dem Aushubhorizont im Plangebiet daher nicht möglich.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

Verfahrensvermerke

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.12.2023 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 Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____

ÖBVI / Siegel

- 2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat den Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung am _____ beschlossen, Beschluss-Nr. _____. Die Begründung wurde gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den _____

Der Oberbürgermeister

- 3. Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ identisch ist.

Brandenburg a.d.H., den _____

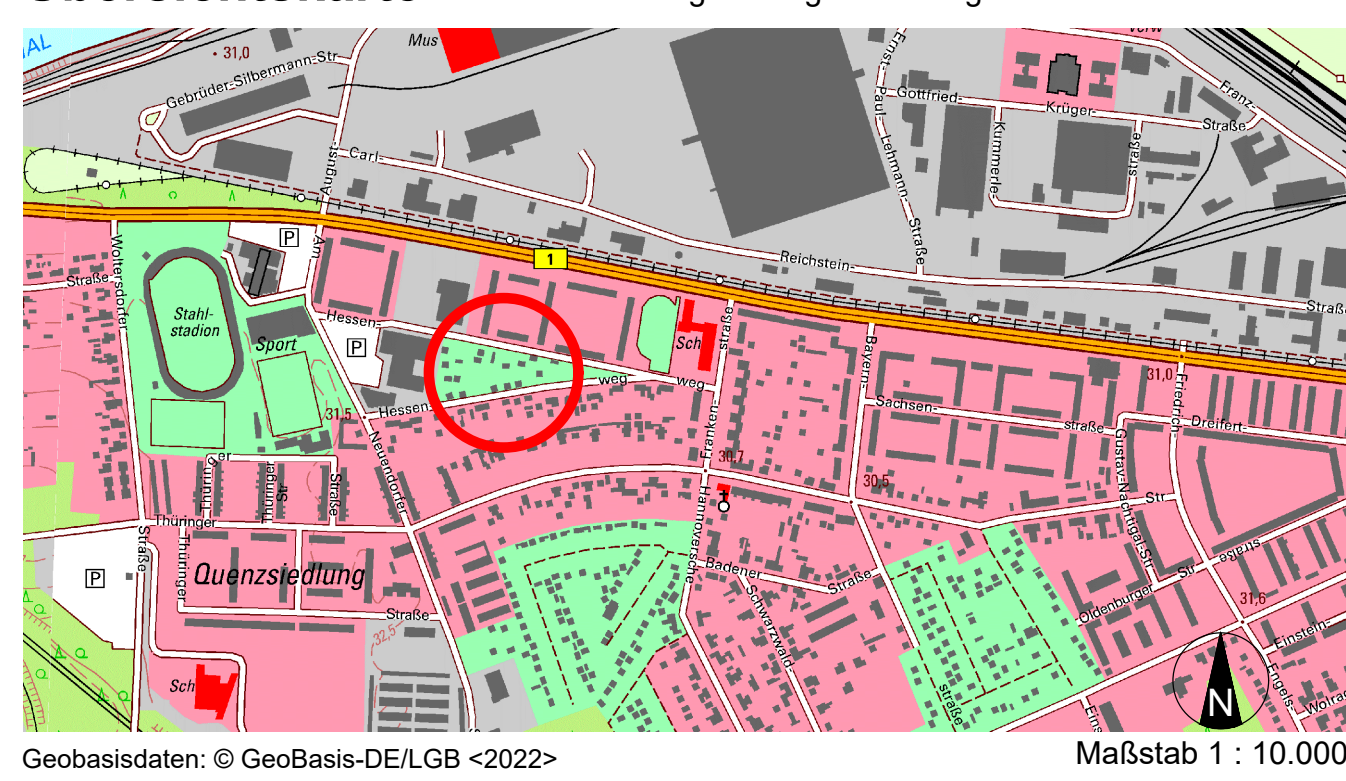
Der Oberbürgermeister

- 4. Die Satzung zum Bebauungsplan 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 _____ im Amtsblatt der 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 in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Wohnen am Hessenweg“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Brandenburg a.d.H., den _____

Der Oberbürgermeister

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Nr. 38

„Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel



Planungsstand: Entwurf, 6. September 2024

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Brandenburg

Flur: 98

Plangrundlage: Vermessungsplan vom 04.03.2024, mit Katasterangaben vom 13.12.2023

Bearbeitung durch: PLANRECHT
Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin
Tel.: 030 - 440 24 555