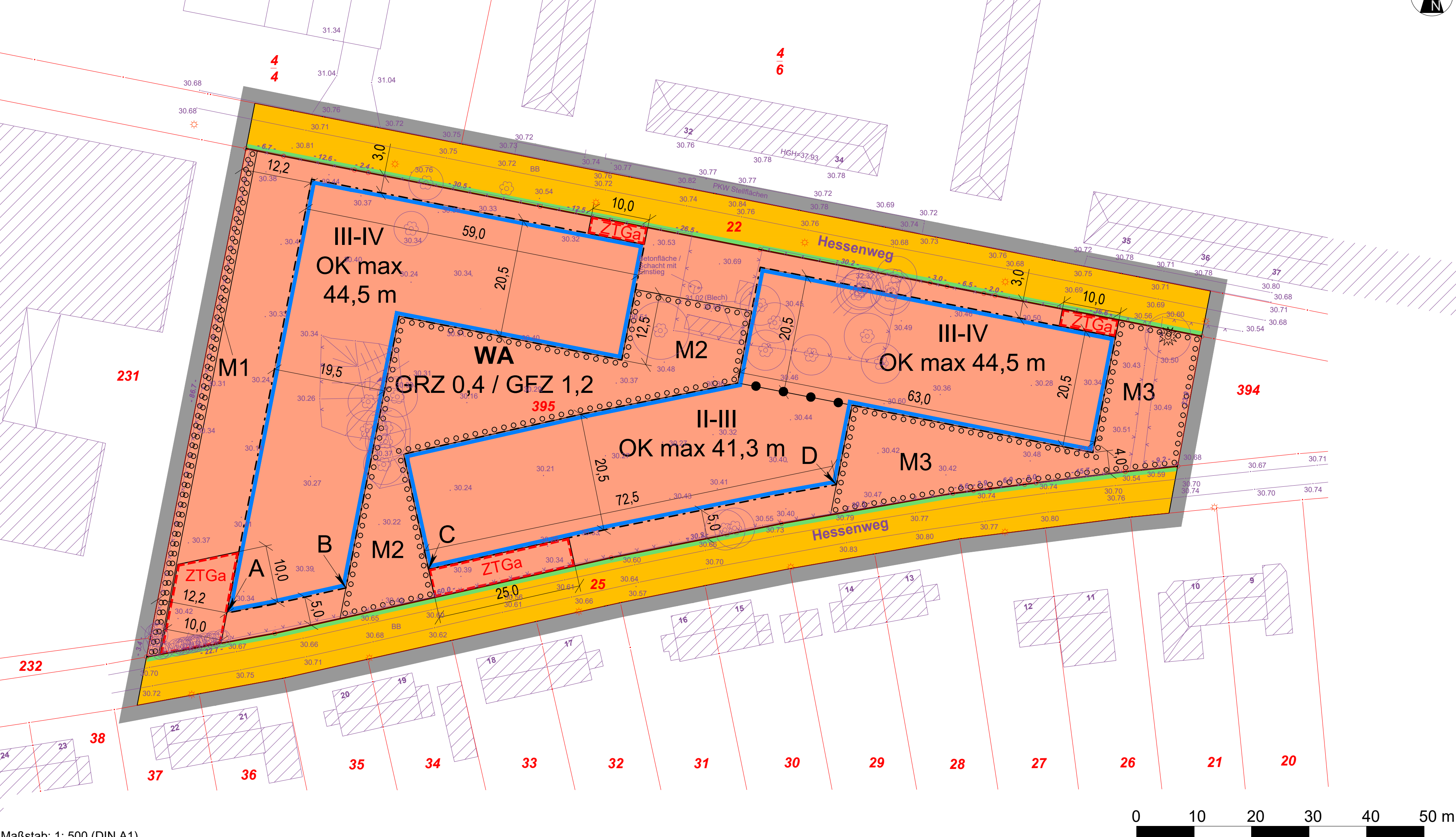


Teil A: Planzeichnung



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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Garagen (Planzeichen 15.3. der PlanZV); hier: Zufahrten von Tiefgaragen (ZTGa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier: Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Punkte A, B gemäß der TF 11 Abs. 1 und Punkte C, D gemäß der TF 11 Abs. 2

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vermäßung in Meter
--	--------------------

III. Darstellungen der Kartengrundlage

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Höhenangaben in 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.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung dienenden Läden,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- (2) Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.
- (Rechtsgrundlage: § 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 ausnahmsweise 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.

(Rechtsgrundlage: § 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.
- (Rechtsgrundlage: § 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, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit, wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 01. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

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.

(Rechtsgrundlage: § 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 Hausperling,
 - b) vier Nistkästen für den Hausrotschwanz und
 - c) drei Nistkästen für Kleinmeisen.
- (2) Die Nistkästen für Hausperlinge 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 ausnahmsweise an Gebäuden angebracht werden.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste A für Strauchpflanzungen zur Mindestbegrünung (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier (in Sorten)	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundrose
Rosa corymbifera	Artengruppe Heckenrose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

festgesetzte Pflanzliste B für Baumpflanzungen zur Mindestbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia spec.	Linde - Sorten
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche = Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume

festgesetzte Pflanzliste C für Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia spec.	Linde - Sorten
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Obstbäume	
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche = Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume

festgesetzte Pflanzliste D für Strauchpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundrose
Rosa corymbifera	Artengruppe Heckenrose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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.

(Rechtsgrundlage: § 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).
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 12 Heiligkeit 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.

(Rechtsgrundlage: § 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85, 87 BbgBO)

TF 14 Kinderspielplatz

Je angelegene 10.000 m² Baugrundstück ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder mit mindestens drei Spielgeräten herzustellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 15 Notwendige Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze im Baugebiet hergestellt werden.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach Art und Maß der Nutzung gemäß der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ zu ermitteln.
- (3) Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1:1987-06 zu ermitteln.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- (5) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt sinngemäß auch für solche Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist.
- (6) Für Sonderfälle, die in der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der in der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ festgelegten Zahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (7) Von den zu errichtenden Stellplätzen sind 10 % behindertengerecht anzulegen. Ab einer Zahl von fünf Stellplätzen ist mindestens einer behindertengerecht herzustellen.
- (8) Ausnahmsweise kann von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 6 abgewichen werden, wenn durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft vereinbart ist, dass diese ihre Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Brandenburg an der Havel ablöst (Ablösebetrag).
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ gemäß TF 15

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1 Wohngebäude		
1.1b	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser/ Eigentumswohnungen im Übrigen	1 je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 m² Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen/ betreutes Wohnen	1 je 5 Wohnungen
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
	Büro- und Verwaltungsgebäude; Gebäude mit Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräumen, Kanzleien oder Praxen	1 je 40 m² Bürofläche
3 Verkaufsstätten		
Läden, Geschäftshäuser		
3.1	Bis 70 m² Verkaufsfläche	0
3.2	Über 70 m² Verkaufsfläche	1 je 50 m² Verkaufsfläche
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen		
4.2	Sonstige Versammlungsstätten ohne überörtlichen Charakter (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 10 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.		
6.1	Bis 50 m² Gastraumfläche	0
6.2	Über 50 m² Gastraumfläche	1 je 50 m² Gastraumfläche
6.3	Ferienwohnungen iSd § 13a BauNVO	1 je 3 Betten
7 Krankenanstalten		
7.4	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
8 Einrichtungen der Jugendförderung		
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
9 Gewerbliche Anlagen		
9.1a	Handwerksbetriebe bis 70 m² Nutzfläche	0
9.1b	Handwerksbetriebe über 70 m² Nutzfläche	1 je 60 m² Nutzfläche

* Nummerierung gemäß Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die Festsetzung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 15.04.2005 (ABl. Nr. 5 vom 17.05.2005), ausgesetzt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2024 (Beschluss-Nr. 254/2024)

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 I 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 Baumaßnahmen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist. Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist dem 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

Zur Vermeidung der 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 Lichtemissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S. 691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21 [Nr. 40], S. 779) wird hingewiesen.

4. Bodendenkmalschutz

Auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zum Umgang mit Bodendenkmalen bei Baumaßnahmen mit Eingriffen wird hingewiesen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Denkmalschutz

Das Bodendenkmal BD 4194 Brandenburg-Altstadt 23 Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit (Denkmalliste 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. 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.

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 _____

OBV/ 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 ausfertigt. 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 _____

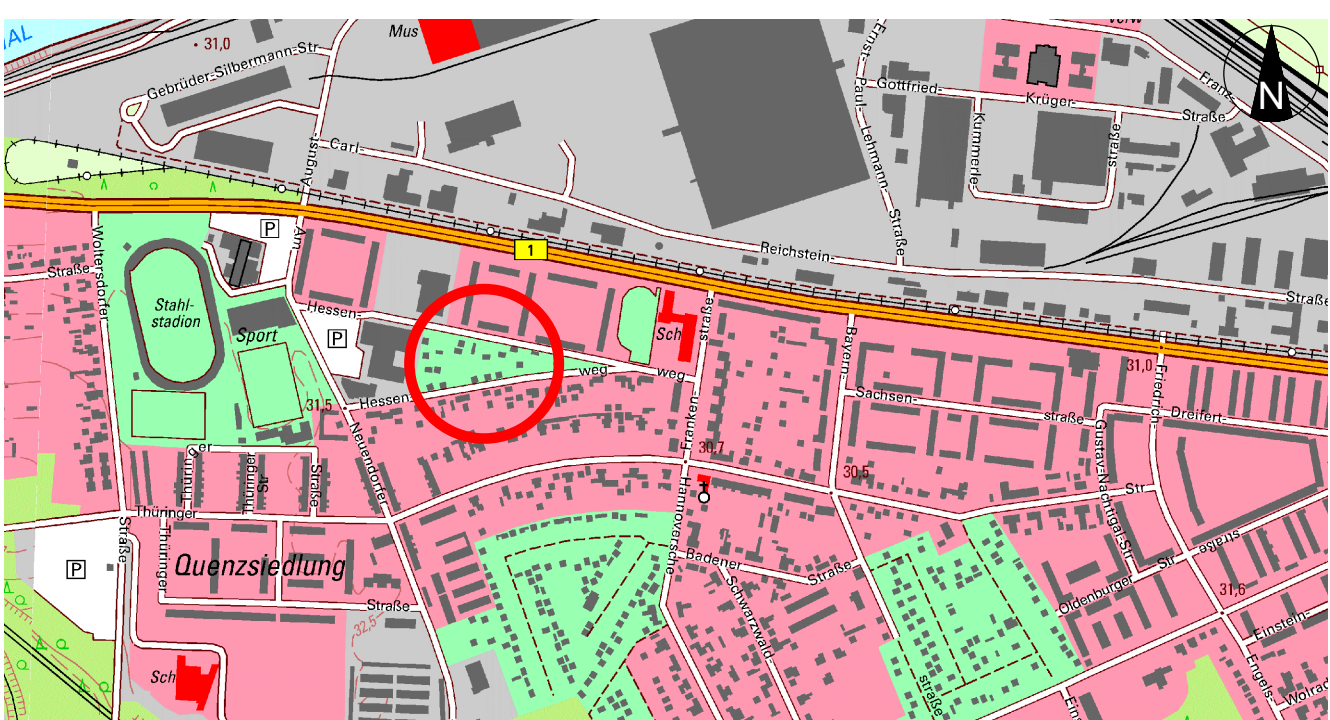
Der Oberbürgermeister

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

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg und des § 87 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung.

Planungsstand: April 2025, geänderter Entw