

Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnen am Hessenweg“ der Stadt Brandenburg an der Havel

Stand: Entwurf, 06. September 2024

Teil A: Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

GRZ	Grundfläche Höchstmaß
GFZ	Geschossflächenzahl
II-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OK max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugspunkt Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter

7. Darstellungen der Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- Höhenpunkte in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)
- Vorhandener Baum

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 störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise 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.

(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, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) 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 luftundurchlässige Befestigung zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Barrierefreiheit oder zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist.

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

TF 5 Mindestbegrünung der Baugrundstücke

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat.
- (2) Bei Strauchpflanzungen wird die Verwendung überwiegend heimischer Arten gemäß Pflanzliste A empfohlen.
- (3) Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische, insektenfreundliche Arten gemäß Pflanzliste B zu verwenden. Gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig. Als Mindestqualität gilt für heimische Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Für Obstbäume gilt als Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig.
- (4) Die Anpflanzungen nach Absatz 3 können auf die Kompensationspflicht gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden; sie sind bei Anrechnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Für eine arttypische Entwicklung ist ein Pflanzabstand von mindestens 10,0 m bei Laubbäumen 1. Ordnung, bei Laubbäumen 2. Ordnung und Obstbäumen von mindestens 7,0 m einzuhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

TF 6 Baumpflanzungen (heimische Arten)

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen M2 und M3 mindestens fünf Laubbäume (heimische Arten) sowie vier Obstbäume zu pflanzen.
- (2) Für die Pflanzungen nach Absatz 1 sind die Baumarten der Pflanzliste C zu verwenden. Als Mindestqualität für heimische Laubbäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Für Obstbäume gilt als Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; gefüllte (pollenarme) Sorten sind nicht zulässig.
- (3) Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Die Anpflanzungen nach Absatz 1 können auf die Kompensationspflicht gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

TF 7 Strauchpflanzungen (heimische Arten)

- (1) Als Kompensationsmaßnahme für Brutvögel sind innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen M1, M2, M3 gemischte Strauchhecken oder gemischte Strauchgruppen aus frei wachsenden Sträuchern mit einer Grundfläche von insgesamt 250 m² bei einer Mindestbreite von jeweils 2,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Arten der Pflanzliste D zu verwenden; für die gemischten Pflanzungen sind mindestens vier unterschiedliche Arten vorzusehen

- (2) Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m², Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.
- (3) Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

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 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 Meter 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, 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
<i>Amelanchier (in Sorten)</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

festgesetzte Pflanzliste B für Baumpflanzungen zur Mindestbegrünung

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

festgesetzte Pflanzliste C für Baumpflanzungen

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

festgesetzte Pflanzliste D für Strauchpflanzungen

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

(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 angefangene 10.000 m² Baugrundstück ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder mit mindestens drei Spielgeräten herzustellen.

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

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 Lichtimmissionen (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 Erdeingriffen 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. 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.