

**Bebauungsplan Nr. 18: „Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße“**

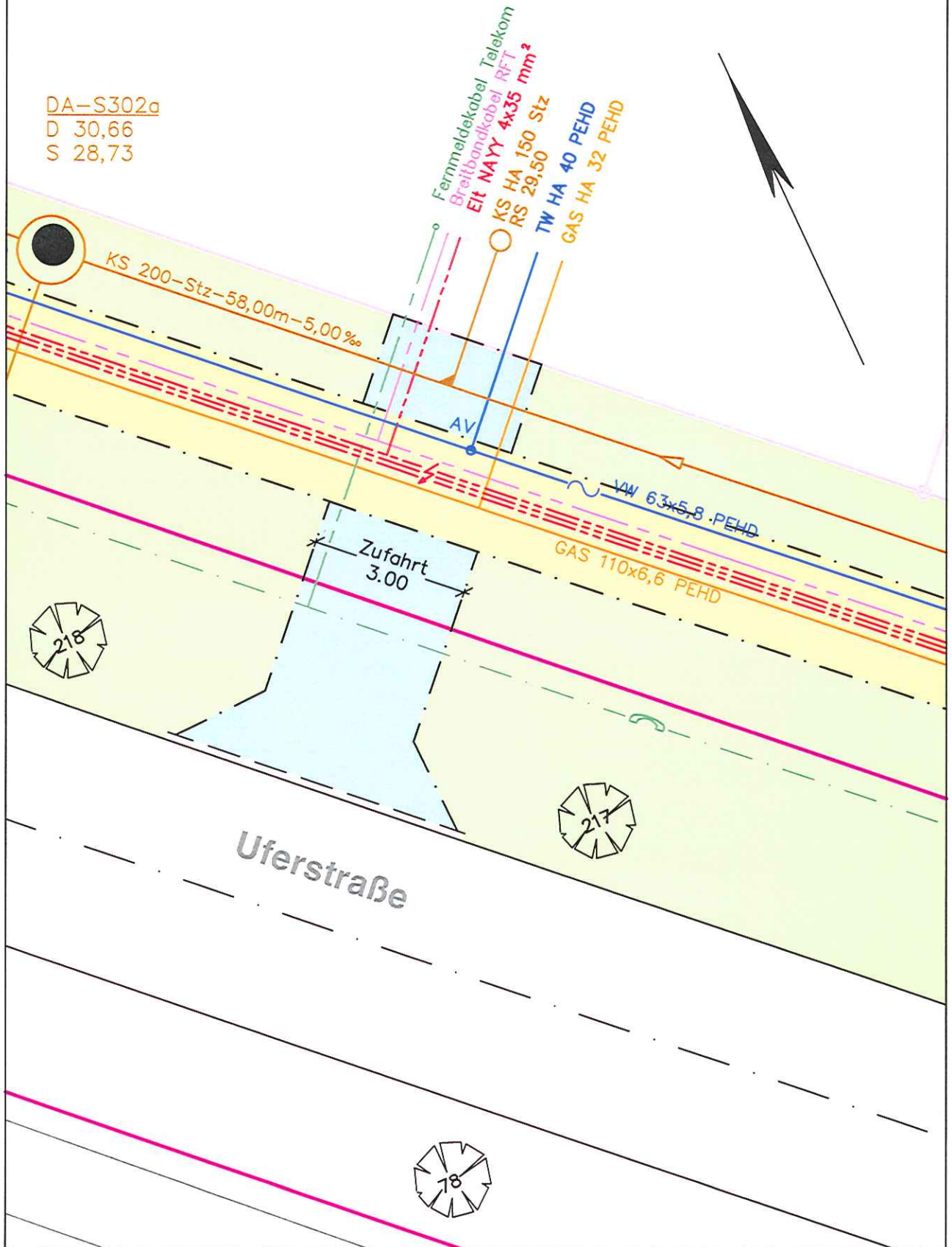


Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
266	1.262	51.400
267	1.364	50.600
279	1.326	71.300
280	1.283	70.800
281	1.278	70.500
282	1.274	63.400
283	1.339	39.500

Stadt Brandenburg an der Havel  
Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße"

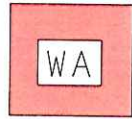
Schematische Darstellung der Lage der Hausanschlussleitungen  
M 1 : 100

DA-S302a  
D 30,66  
S 28,73





# A. Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90



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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

O, 4

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GR 200m<sup>2</sup>

Max. überbaubare Grundfläche je Grundstück (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)

TH 5m

Maximale Traufhöhe über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche an der Mitte des Grundstücks (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

O

offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)



Nur Einzel + Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

## 4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



Zweckbestimmung Parkplatz, öffentliche Parkfläche



## 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung Friedhof

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr 25 BauGB)

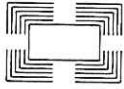


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
OK Lärmschutzanlage mit min. 35,5 m NHN an der Westseite und mit min. 36,5 m NHN an der Nordseite

## Planzeichen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenze

◦ 32,3

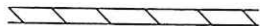
Geländehöhe, Bestand  
Höhensystem NHN

91

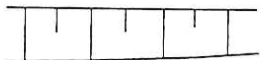
Flurstücksnummer



Nutzungsartengrenze



Stützwand



Böschung



Gebäude, Bestand



Gebäude, Abbruch



Vorhandener Zaun



Vorhandene Bäume an der Uferstraße  
(Lindenallee)



zu verlagernde Schmutzwasserleitung

## B. Textliche Festsetzungen

### I. Städtebauliche Festsetzungen

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

##### 1.1. WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

###### WA 1

Zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. Tankstellen

###### WA 2/3

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind: (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

##### 1.2. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

#### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

- 2.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher das Grundstück aus erschlossen wird, liegen.
- 2.2. Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf, von der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher das Grundstück erschlossen wird gemessen, höchstens 5,0 m betragen.

#### 3. Überbaubare Grundflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### Wohnbauflächen

- 1 Je angefangene 20 m Grundstücksgrenze an der Uferstraße ist in einem Abstand von max. 2 m zu der Verkehrsfläche ein Zierapfel (Malus "Liset", Hochstamm, Stammumfang 14 -16, 3 x verpflanzt) zu pflanzen.
- 2 Im Bereich WA 1, 2 und WA 3 sind je angefangene 415 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3 Obstgehölze (Viertelstamm) oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 3 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. 3 m breite freiwachsende Hecke, Pflanzabstand maximal 1,5 m, zu pflanzen. (Pflanzliste 1)
- 5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. 3 m breite freiwachsende Hecke, Pflanzabstand maximal 1,0 m, zu pflanzen. (Pflanzliste 2)

### Lärmschutzwand

- 6 Die Lärmanlage ist in Richtung der Wohnbauflächen vollflächig mit Sträuchern (Pflanzliste 1), bzw. Kletterpflanzen (Pflanzliste 3) zu begrünen.

### Uferstraße

Die bestehende Lindenallee ist sachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

- 7 Zufahrten an der Uferstraße sind nur mittig zwischen den bestehenden Bäumen in einer maximalen Breite von 3,0 m, für die Zufahrt des Friedhofsparkplatzes 4,0 m zulässig. Die Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Bei Pflasterungen ist eine Fugenbreite von mind. 3 cm einzuhalten.
- 8 Zwischen dem geplanten Fuß- / Radweg und der Baumreihe an der Uferstraße ist, bis auf den Bereich vor dem Friedhof, ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten, unterirdische Leitungen für Medien müssen einen Abstand von mind. 5 m vom Baumstamm einhalten. Im Bereich des Friedhofs ist die Befestigung der Verkehrsfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erstellen. Bankette und Mulden sind mit einer Ansaat zu begrünen. (Pflanzliste 4)

## III Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO

1. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 9 Nr. 5 BbgBO)
- 1.1. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Für Heckenpflanzungen sind die Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.

## Nachrichtliche Übernahme



Bodendenkmalbereich KMÖ 15 gem. BbgDSchG

## Hinweis

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Baubeginn ist der Nachweis einer Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

# Pflanzenlisten

## 1. Sträucher

- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| - Berberis vulgaris   | Berberitze                 |
| - Cornus mas          | Kornelkirsche              |
| - Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel           |
| - Corylus avellana    | Haselnussstrauch           |
| - Crataegus laevigata | Zweiggriffeliger Weissdorn |
| - Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weissdorn   |
| - Ligustrum vulgare   | Liguster                   |
| - Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche         |
| - Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere         |
| - Rosa canina         | Hundsrose                  |
| - Rosa glauca         | Hecht-Rose                 |
| - Rosa rubiginosa     | Wein-Rose                  |
| - Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder         |
| - Salix cinerea       | Grau-Weide                 |
| - Salix purpurea      | Purpur-Weide               |
| - Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball        |
| - Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball        |

## 2. Sträucher

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| - Cornus mas         | Kornelkirsche            |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel         |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weissdorn |
| - Ligustrum vulgare  | Liguster                 |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche       |
| - Ribes alpinum      | Berg-Johannisbeere       |
| - Rosa glauca        | Hecht-Rose               |

## 3. Kletterpflanzen

- |                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| - Hedera Helix                | Gemeiner Efeu      |
| - Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein        |
| - Fallopia aubertii           | Schling-Knöterchen |

## 4. Bankette und Mulden

### Saatmischung für Bankette

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Agrostis tenius         | Rotes Straussgras      |
| - Festuca ovina           | Schlafschwingel        |
| - Festuca rubra commutata | Horst-Rotschwingel     |
| - Festuca rubra rubra     | Ausläufer-Rotschwingel |
| - Festuca tenuifolia      | Feinschwingel          |
| - Poa pratensis           | Wiesenrispe            |

### Saatmischung für Mulden

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| - Agropyron repens    | Ackerquecke            |
| - Festuca rubra rubra | Ausläufer-Rotschwingel |
| - Phleum pratense     | Lieschgras             |
| - Poa trivialis       | Gemeine Rispe          |
| - Trifolium repens    | Weissklee              |

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 4 Abs.10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I, S. 718) i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I, S. 2414)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I, S. 273)
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 01.09.2003
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung von 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vom 03.09.1997