



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF 1.300 m² Geschossfläche, als Höchstmaß (z.B. 1.300 m²)
 GR 325 m² Grundfläche, als Höchstmaß (z.B. 325 m²)
 IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z.B. IV)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
STADT PLATZ Stadtplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Parkanlage

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa Tiefgarage
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1) und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Im urbanen Wohngebiet sind Stellplätze sowie deren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen -TGa - zulässig. Ausnahmsweise können einzelne oberirdische Stellplätze für Personen mit Einschränkungen als oberirdische Stellplätze zugelassen werden.
- Im urbanen Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO auf den Dachflächen der Gebäude einzelne Dachaufbauten wie Treppenträume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu 50 % der Dachfläche je Gebäude bis zu einer Höhe von 2 m ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse zulässig, wenn sie mindestens 2 m von den baukörperbezogenen äußeren Baugrenzen zurückbleiben. Photovoltaikanlagen dürfe eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Im urbanen Gebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser) als untergeordnete Anlagen zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im urbanen Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die nicht überbaubaren Dachflächen von Tiefgaragen sind gärtnerisch extensiv zu begrünen.
- Im urbanen Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Dachflächen der Wohngebäude extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technische Nebenanlagen sowie Photovoltaikanlagen.
- Im urbanen Gebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern.
- Im urbanen Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die zur Bahn orientierten Fassaden der Gebäude durch passive Schutzvorkehrungen (wie Dämmung, Schallschutzgründriss, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Schutzvorkehrungen) gegen Verkehrslärm zu schützen.
- Im urbanen Gebiet dar gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Bebauung südlich des geschlossenen Bauriegels an der Bahn erst errichtet werden, wenn der Bauriegel vollständigen und lückenlosen im voller Geschossigkeit im Rohbau errichtet ist.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4,14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Kampfmittelbelastetes Gebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) oder einer vom Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger beauftragten Fachfirma vorzulegen, die zur Austragung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD führte. Die Bestätigung über die Entlassung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD ist der Stadt vorzulegen. Anträge zur Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung sind durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu stellen.

Flurstückliste

1, 2, 107 (Teilweise) und 137 der Flur 44 in der Gemarkung Brandenburg an der Havel.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. xx "Bahngelände / Hoher Steg 1" beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplans Nr. xx "Bahngelände / Hoher Steg 1" erfolgte in der Zeit vom - -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB zum Bebauungsplans Nr. xx "Bahngelände / Hoher Steg 1" erfolgte mit Anschreiben vom

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplans Nr. xx "Bahngelände / Hoher Steg 1" erfolgte in der Zeit vom - -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
 Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB zum Bebauungsplans Nr. xx "Bahngelände / Hoher Steg 1" erfolgte mit Anschreiben vom

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
 Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom am von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

Lage des Plangebietes



Stadt Brandenburg an der Havel

Bebauungsplan Nr. xx
"Bahngelände / Hoher Steg 1"



Vorentwurf

M. 1:1.000 (A1)

