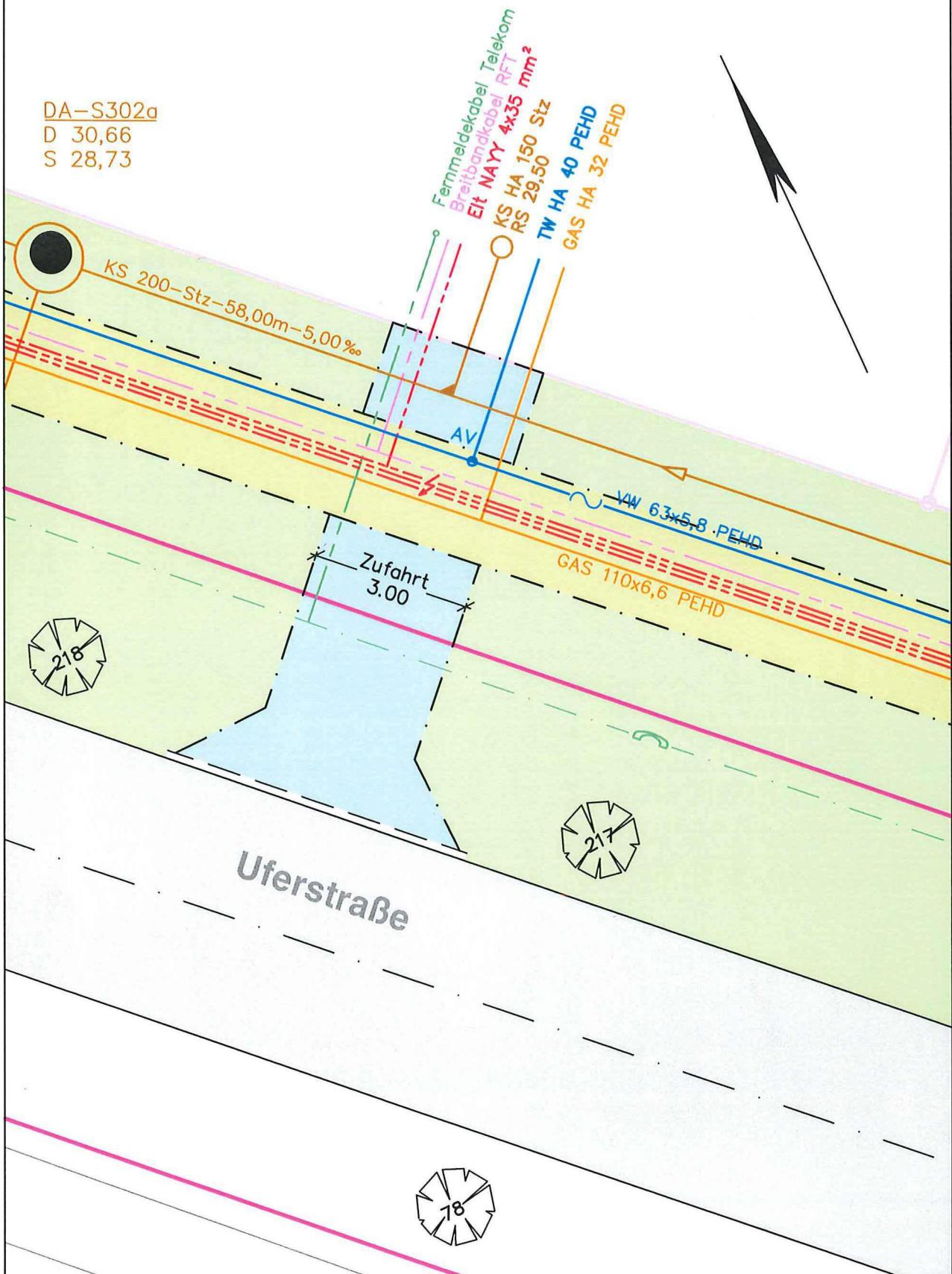
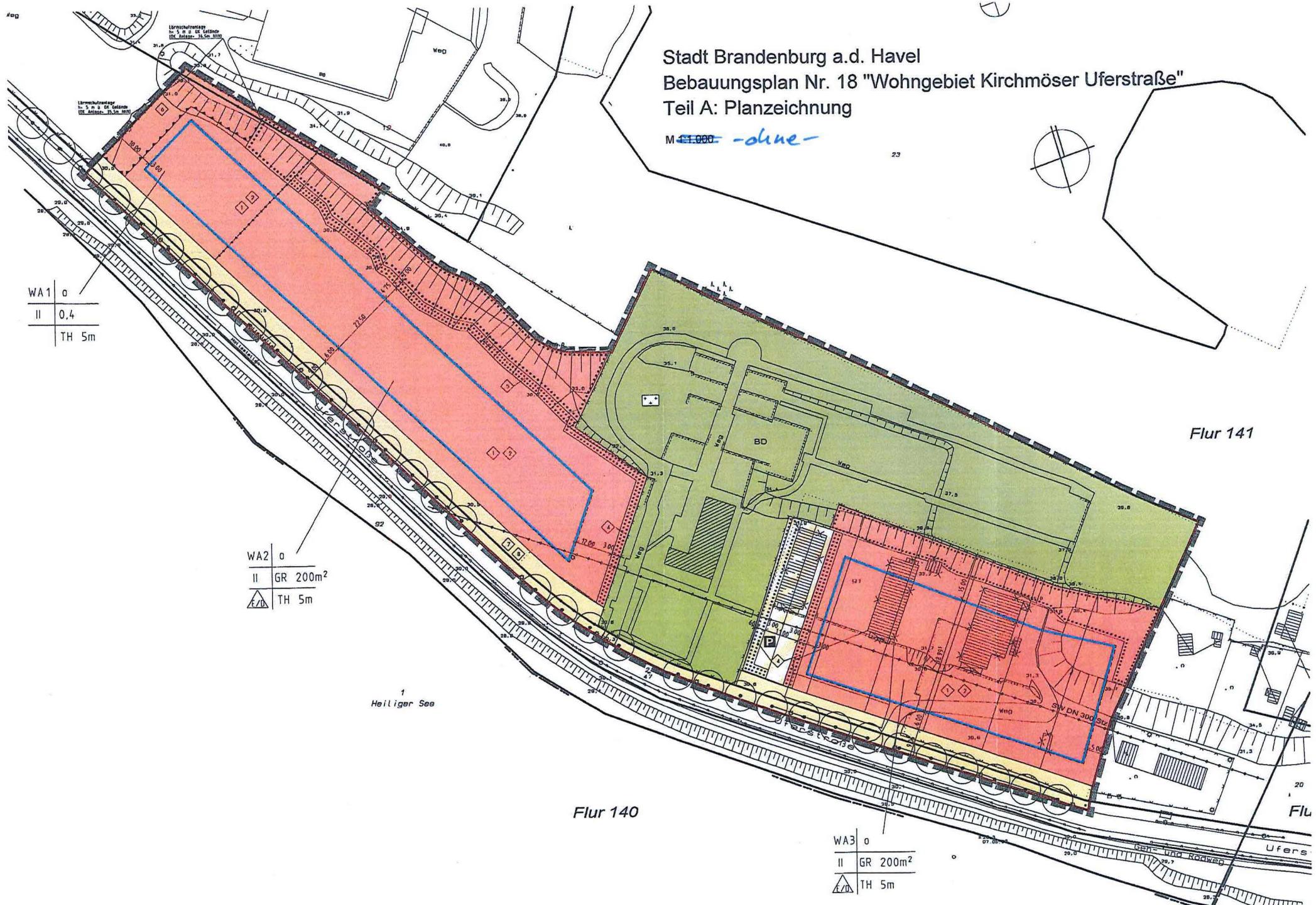


Stadt Brandenburg an der Havel
Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße"

Schematische Darstellung der Lage der Hausanschlussleitungen
M 1 : 100





Stadt Brandenburg a.d. Havel
Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße"
Teil A: Planzeichnung

M 1:1.000 -oline -

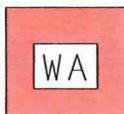
Flur 141

Flur 140

| | |
|---|---------|
| WA3 | o |
| II | GR 200m |
|  | TH 5m |

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)

0,4

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

GR 200m²

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

||

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)

□

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



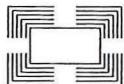
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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 m² 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, Planzabstand 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, Planzabstand 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

BD

Bodendenkmalbereich KMÖ 15 gem. BbgDSchG

Hinweis

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

Pflanzlisten

1. Sträucher

- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Ribes alpinum
- Rosa canina
- Rosa glauca
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Salix cinerea
- Salix purpurea
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

- Berberitze
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnussstrauch
- Zweigriffliger Weissdorn
- Eingriffliger Weissdorn
- Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Berg-Johannisbeere
- Hundsrose
- Hecht-Rose
- Wein-Rose
- Schwarzer Holunder
- Grau-Weide
- Purpur-Weide
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball

2. Sträucher

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Ribes alpinum
- Rosa glauca

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Eingriffliger Weissdorn
- Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Berg-Johannisbeere
- Hecht-Rose

3. Kletterpflanzen

- Hedera Helix
- Parthenocissus quinquefolia
- Fallopia aubertii

- Gemeiner Efeu
- Wilder Wein
- Schling-Knöterchen

4. Bankette und Mulden

Saatmischung für Bankette

- Agrostis tenius
- Festuca ovina
- Festuca rubra commutata
- Festuca rubra rubra
- Festuca tenuifolia
- Poa pratensis

- Rotes Straussgras
- Schlafschwingel
- Horst-Rotschwingel
- Ausläufer-Rotschwingel
- Feinschwingel
- Wiesenrispe

Saatmischung für Mulden

- Agropyron repens
- Festuca rubra rubra
- Phleum pratense
- Poa trivialis
- Trifolium repens

- Ackerquecke
- Ausläufer-Rotschwingel
- Lieschgras
- Gemeine Rispe
- 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