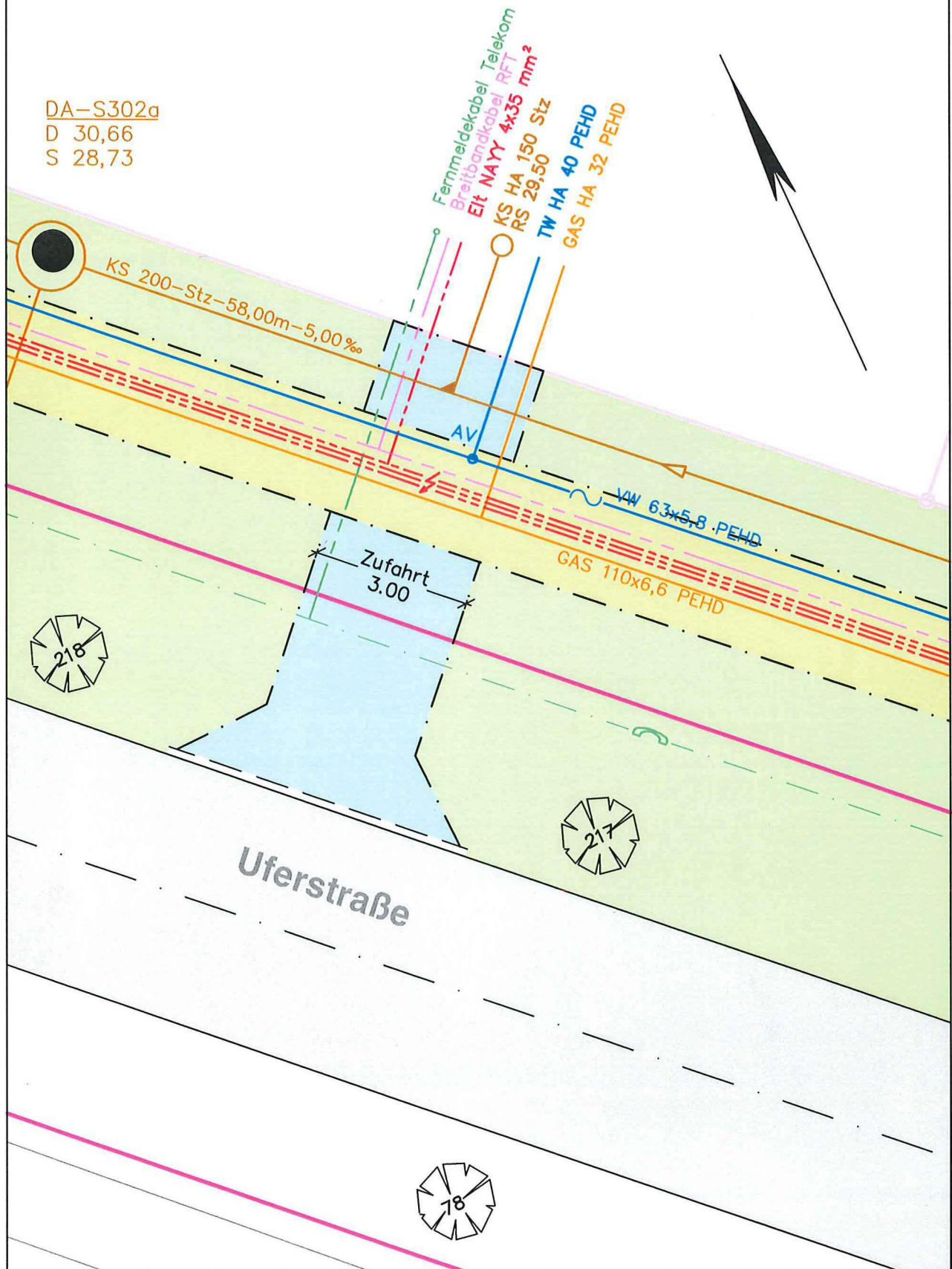


**Stadt Brandenburg an der Havel**  
**Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Kirchmöser Uferstraße"**

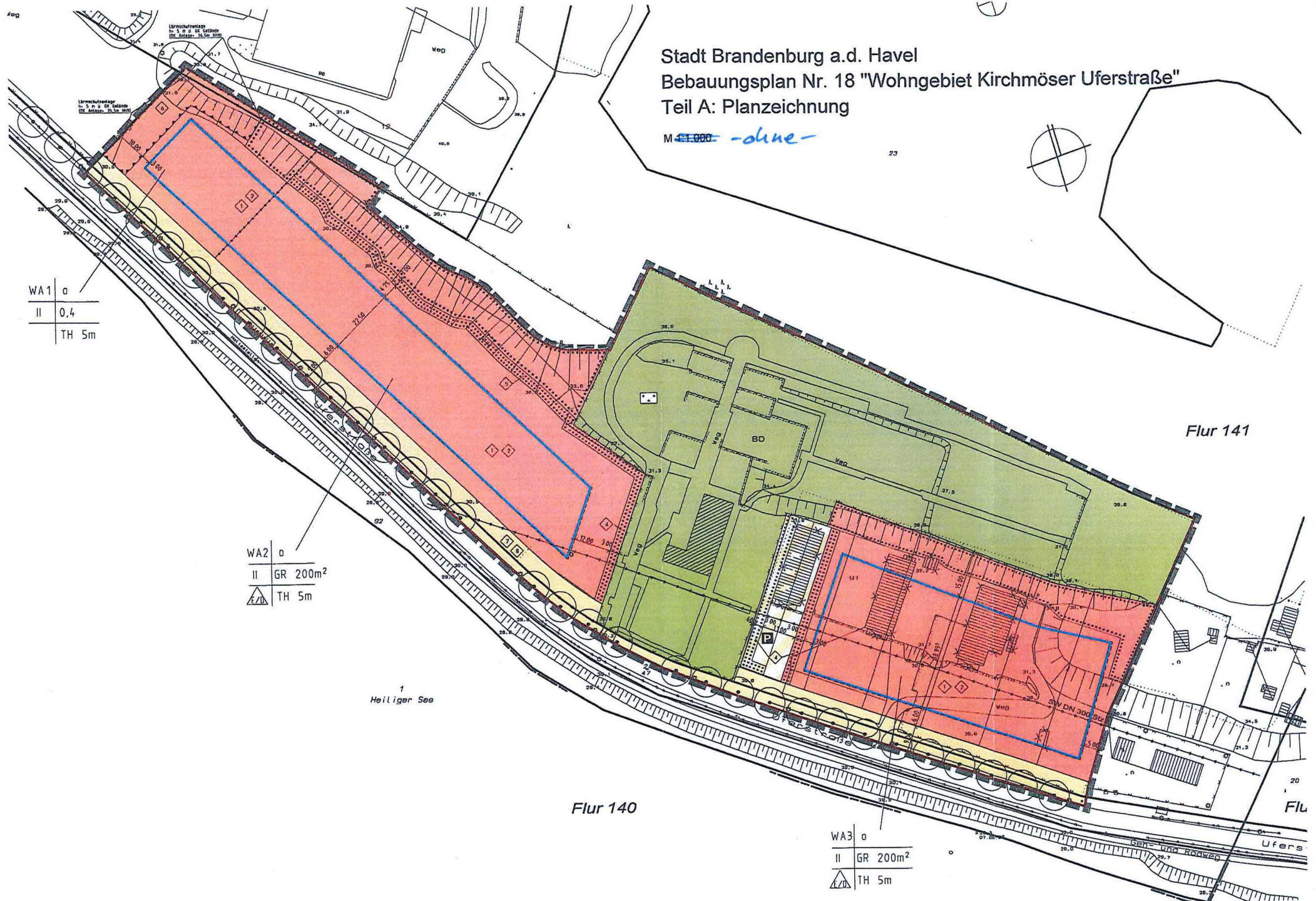
Schematische Darstellung der Lage der Hausanschlussleitungen  
M 1 : 100

DA-S302a  
D 30,66  
S 28,73



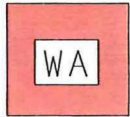


M 1:1.000 -ohne-





## 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)

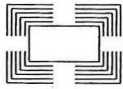


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



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

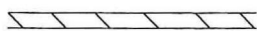
Geländehöhe, Bestand  
Höhensystem NHN

91

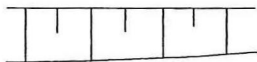
Flurstücksnummer



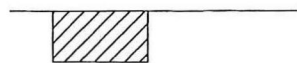
Nutzungsartengrenze



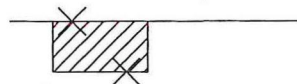
Stützwand



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.

# Pflanzlisten

## 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 tenuis         | 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