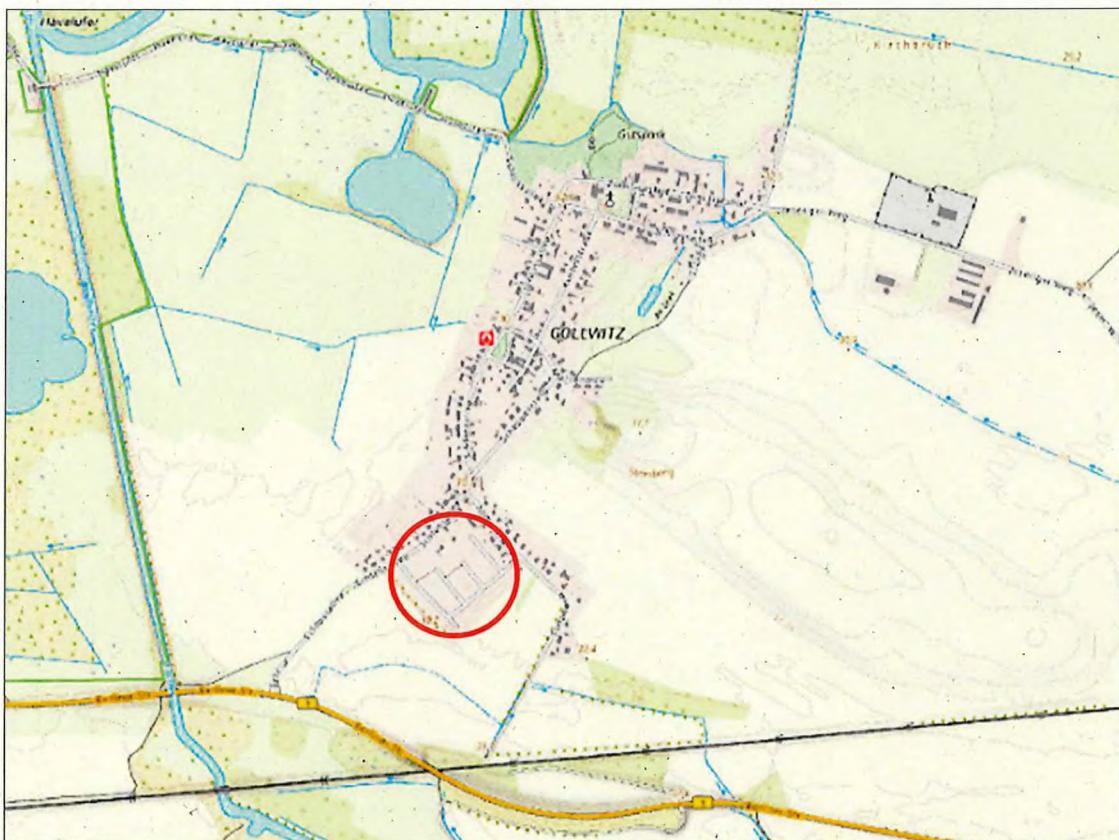




## Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“

der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Gollwitz



Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“, ohne Maßstab, Kartengrundlage: DTK 10: © Geo Basis-DE/LGB 2024)

Stadt Brandenburg an der Havel  
Geschäftsgebiet 02 – Stadtplanung, Umwelt und Bauen  
Amt für Bauleitplanung, Naturschutz und Baurecht  
Sachgebiet Bauleitplanung  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel

Planungsstand: Satzungsfassung 14. Mai 2025

**Urheberrechtshinweise:**

Alle dargestellten Abbildungen unterliegen dem Urheberrecht und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Brandenburg an der Havel sowie der jeweiligen Bildrechteinhaber weiterverwendet und / oder vervielfältigt werden.

# Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Flachsbruch“, Ortsteil Gollwitz

Nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel folgende Satzung:

## § 1

### Gegenstand

- (1) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Flachsbruch“ im Ortsteil Gollwitz, Inkraftgetreten am 15.09.1994, wird durch diese 1. Änderung geändert.
- (2) Die 1. Änderung besteht aus diesem Satzungstext in Verbindung mit dem Plan- und Satzungstext des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Flachsbruch“, OT Gollwitz.
- (3) Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Flachsbruch“, OT Gollwitz, die nicht von der 1. Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“ der Stadt Brandenburg an der Havel, OT Gollwitz umfasst diejenigen Flächen, die im Bebauungsplan „Am Flachsbruch“ vom 01.08.1994 als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt sind und betrifft folgende Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Gollwitz (siehe auch nachfolgende Abbildung, rosa markierte Flächen): 567, 569, 572, 576, 579, 581, 622, 627 bis 632 (jeweils tlw.), 633, 634, 635 tlw., 636 tlw., 637 bis 647, 648 tlw., 649 bis 653, 655 bis 660, 661 bis 664 (jeweils tlw.), 665 bis 667.

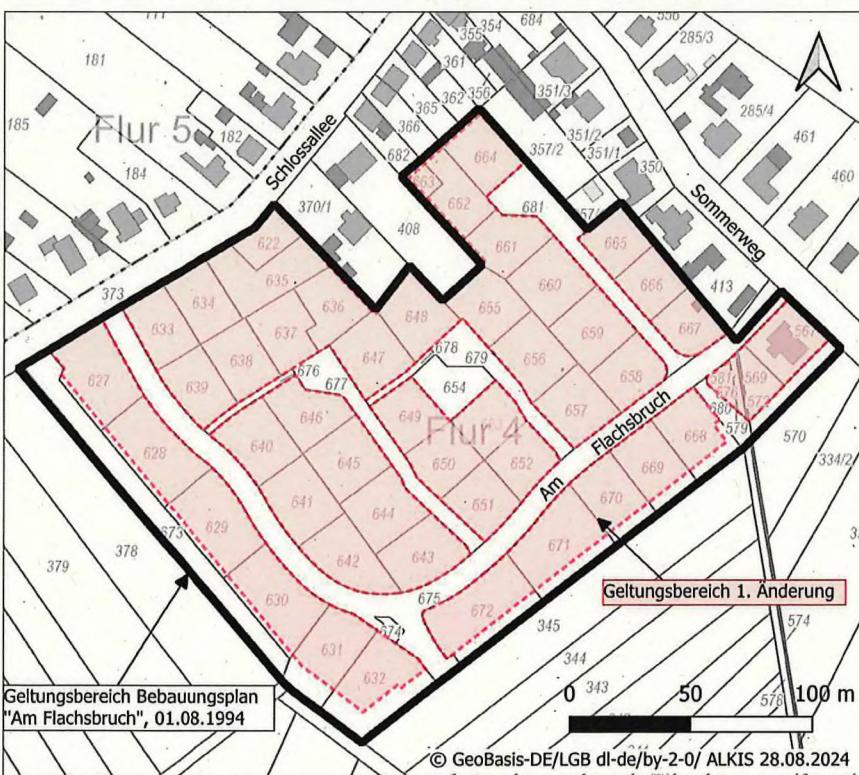


Abbildung 1- Darstellung des Änderungsbereichs

### § 3

#### Änderung der Satzung

(Änderungen in kursiv, Streichungen als durchgestrichener Text)

#### (1) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

1. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß festgesetzt.
2. Geschossflächenzahl 0,35
3. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig.
4. Die Dachneigung wird auf 30-45 Grad festgesetzt.
5. Festsetzung Satteldach (SD)

#### (2) Textliche Festsetzungen

1. § 3 - Anzahl der Wohnungen je Haus

Je Einzelhaus – oder Doppelhaushälften sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. § 5 - Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn sie mit einem Satteldach ausgeführt werden.

3. § 6 - Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Abs. 1: unverändert

Abs. 2.: Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Bei beiderseitigem Grenzanzbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

4. § 7 - Höhenlage baulicher Anlagen

Abs. 1: Die Oberkante der Erdgeschossböden der Häuser, der Garagen und der Nebengebäude sind zwischen 40 cm und 70 cm über der geplanten Straßenoberkante (siehe Planzeichnung) anzurichten.

Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossböden der Häuser und Garagen und Nebengebäude wird auf mindestens 10 cm jedoch maximal 20 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

Abs. 2: Die Firsthöhen Gesamthöhen, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante den Höhenbezugspunkt (siehe § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen) dürfen beim Wohngebäude bei allen baulichen Anlagen 8,5 m nicht überschreiten.

Abs. 3: unverändert

5. § 8 - Gestaltung

Abs. 1: Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen. Als Dacheindeckungsmaterial der Gebäude sind Dachziegel ziegelnaturrot zu verwenden. Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit Dachziegeln in roten oder anthrazit bis schwarzen Tönen auszuführen. Die max. zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,70 m, 1,4 m gemessen

von Oberkante Erdgeschossdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

Abs. 2: Die Dächer der Garagen dürfen nur in Satteldachform erstellt werden.

#### 6. § 9 – Einfriedung

Abs. 1: Als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind braun gestrichene Lattenzäune auf verdeckten Pfosten zulässig, überwiegend durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m sowie Hecken und Gehölzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Der Kinderspielplatz ist ebenfalls mit einem Lattenzaun einzufrieden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.

Abs. 2.: Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen muß 1,0 m betragen, gemessen von der geplanten Straßeneoberkante (siehe Planzeichnung) bis zur Oberkante der Einfriedung. (ist geändert und zusammengefasst unter Abs. 1)

Abs. 3: Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sowie zur freien Landschaft sind ohne Sockel bzw. mit Flachbord oder Einzeller herzustellen. Zusätzlich müssen die Einfriedungen zur freien Landschaft eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m aufweisen, um eine Durchwegung für Kleinsäuger und Kriechtiere zu gewährleisten.

#### 7. § 10 – Kabelanschlüsse

Wenn ein Kabelanschluß zur Verfügung steht, ist die Errichtung von Außenantennenanlagen zum Empfang von Fernseh- und UKW-Tonrundfunkprogrammen unzulässig.

#### 8. § 11 – Erdkabel

Alle Neubauten im Geltungsbereich werden über Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

### § 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Flachsbruch“ Ortsteil Gollwitz tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## Verfahrensvermerke

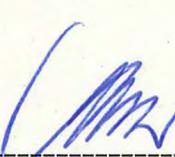
### 1. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“, Ortsteil Gollwitz bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in seiner Sitzung am 25.06.2025 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.



Brandenburg an der Havel, den 08.09.25

(Dienstsiegel)

  
(Oberbürgermeister)

### 2. Ausfertigung

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Flachsbruch“, Ortsteil GollwitzNr., bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom 14.05.25 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 25.06.25 übereinstimmt.



Brandenburg an der Havel, den 08.09.25

(Dienstsiegel)

  
(Oberbürgermeister)

### 3. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.09.25 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.



Brandenburg an der Havel, den 18.09.25

(Dienstsiegel)

  
(Oberbürgermeister)