

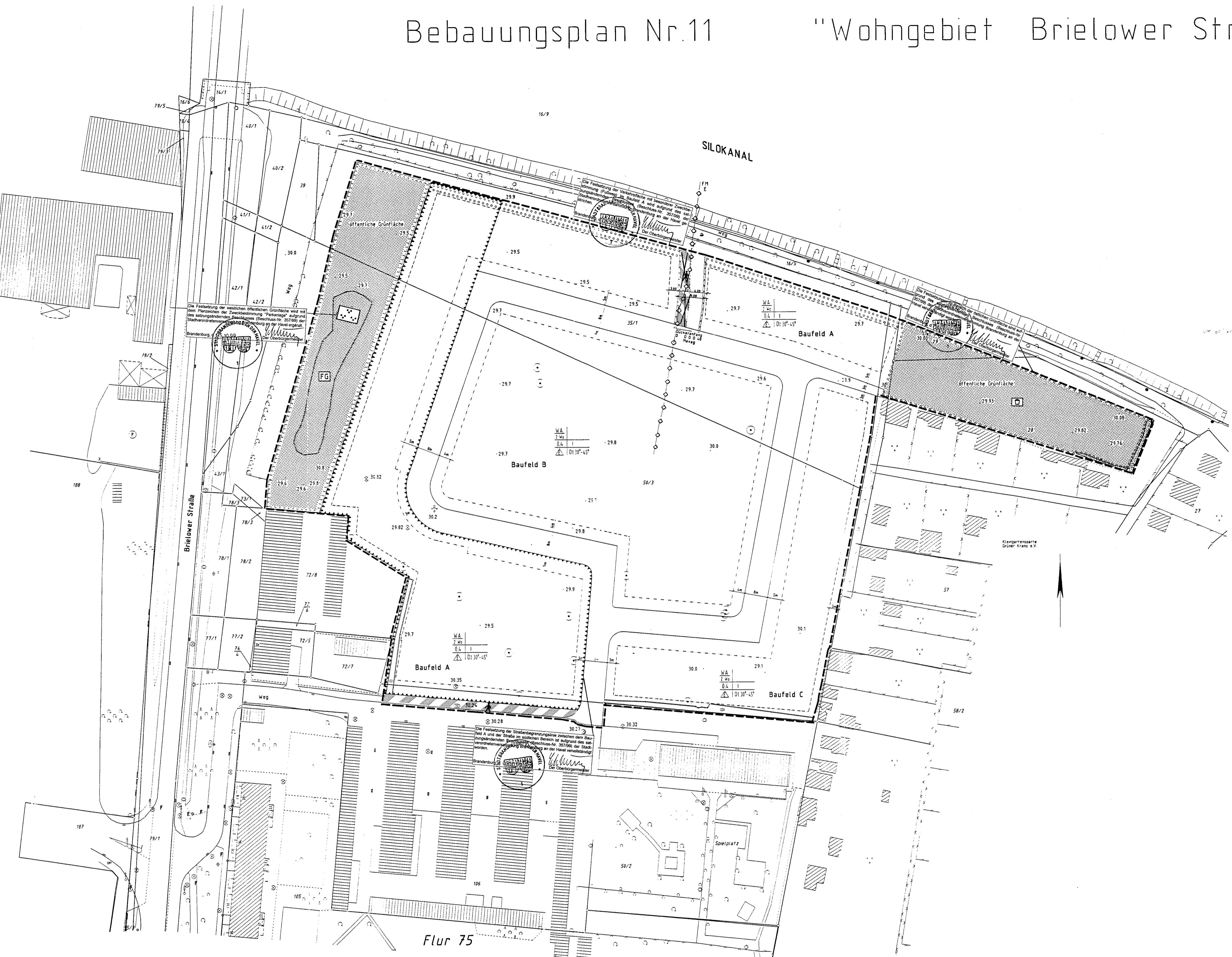
Bebauungsplan Nr.11

"Wohngebiet Brielower Straße"

Planzeichen nach PlanzV 90

Teil A Planzeichnung

M 1:500



Teil B

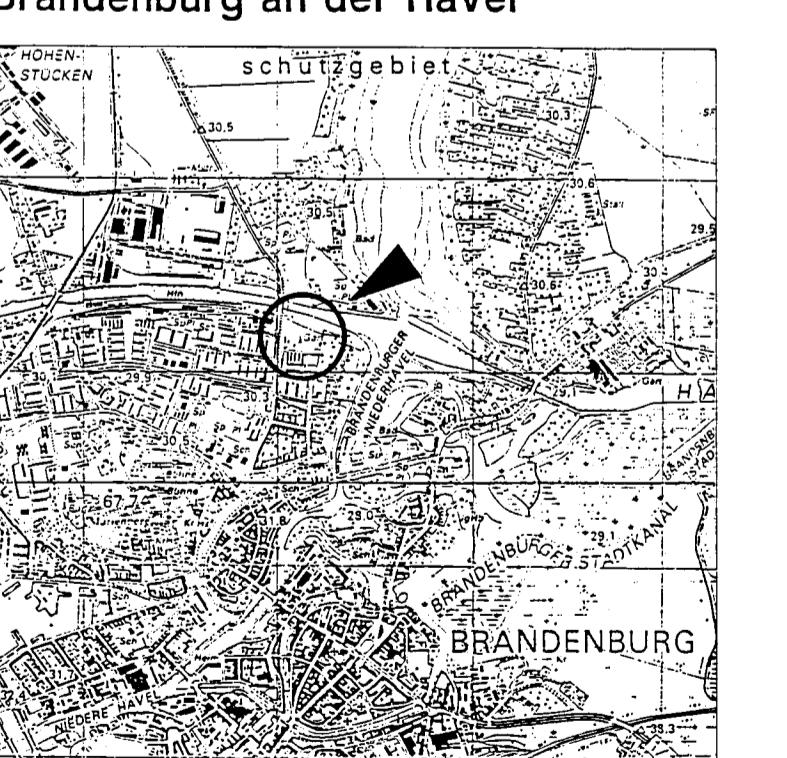
- | Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | | | |
|--|-------------------------------|---|-------------|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | | |
| WA, Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO (Baufelder A, B, C) | | | |
| zulässig sind: | | | |
| Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | | | |
| Unzulässig sind:
(§ 1 Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO) | | | |
| 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen | | | |
| Zahl der Wohnungen | | | |
| Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 BauGB) | | | |
| Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | | |
| Gebiet | | | |
| Baufelder | Vollgeschosse | GRZ | Bauweise |
| | § 20 BauNVO
§ 16 BauNVO | § 16 BauNVO
§ 17 BauNVO
§ 19 BauNVO | § 22 BauNVO |
| WA A, B, C | I | 0,4 | O |
| Im allgemeinen Wohngebiet WA A, B, C sind nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO) | | | |
| Auf den der Straße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO) | | | |
| Die Bezugshöhe ist mit 30,00 m ü DH NN festgesetzt.
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO) | | | |
| Die OK Erdgeschossfußbodenhöhe darf 0,5 m über der Bezugshöhe von 30,00 m ü DH NN nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB) | | | |
| Zum Schutz vor Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer im Baufeld A auf der der Brielower Straße abgewandten Seite zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | | | |
| Das im Baufeld A festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der zuständigen Unternehmens- bzw. Leitungsträger festgesetzt. | | | |
| Textliche Festsetzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB) | | | |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | | | |
| Auf der mit Pflanzbindung im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen vorzunehmen: | | | |
| Je 100 m ² sind folgende Stückzahlen an Hochstämmen, Heistern und Sträuchern als Ergänzungspflanzungen nach Pflanzliste 1 zu pflanzen. | | | |
| - 1 Hochstamm mit einem Stammumfang der Sortierung 14-16 (langsamwüchsiger Arten) bzw. 12-14 (schnellwüchsiger Arten) | | | |
| - 7 vorwüchsige Heister in der Sortierung 200-250 | | | |
| - 40 Sträucher bzw. kleine Heister, je nach Art in den Sortierungen 60-100, 100-125 oder 125-150 | | | |
| Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze sind ausschließlich aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. | | | |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | | | |
| Auf der mit Pflanzbindung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (im östlichen Teil des Plangebietes) sind nachfolgende Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. | | | |
| - 5 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 | | | |
| - 8 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16-18 | | | |
| - 22 Heister in der Sortierung 150-175 | | | |
| - 170 Sträucher, zweimal verpflanzt | | | |
| Auf den Baugrundstücken ist je 400 m ² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer mittel- bis großkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 14-16 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit Erhaltungsbinding laut Planeintrag anzurechnen. | | | |
| Auf der im nördlichen Teil des Plangebietes im Baufeld A ausgewiesenen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf 20 m ² je Grundstück standortgerechte überwiegend heimische Laubbäume und Sträucher (Pflanzliste 1-3) zu pflanzen. | | | |
| Entlang der Wohnsammelstraße sind 10 klein kronige Einzelbäume (18-20 m.B.) nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. | | | |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB | | | |
| Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten privaten Grundstücksflächen (südlicher Teil des Plangebietes, westlicher Teil des Plangebietes) sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten. | | | |
| Festsetzungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB | | | |
| Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grünflächen der jeweiligen Grundstücke zu versickern. | | | |
| Pflanzliste 1 | | | |
| Baume: | | | |
| Acer palmatum | - Spitz-Ahorn | | |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn | | |
| Prunus avium | - Vogelkirsche (V) | | |
| Prunus serrulata "Kanzan" | - Nei-ki-Kirsche | | |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | | |
| Quercus robur | - Stieleiche | | |
| Sorbus aria | - Gemeine Mehlbeere (V) | | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche (V) | | |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere (V) | | |
| Tilia cordata | - Winter-Linde | | |
| Sträucher: | | | |
| Buddleja davidii | - Schmetterlingsstrauch | | |
| Chaenomeles japonica Sorten | - Japanische Zierquitte (V) | | |
| Cornus mas | - Kornelkirsche (V) | | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel (V) | | |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn (V) | | |
| Corylus avellana | - Hasel (V) | | |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | | |
| Hippophae rhamnoides | - Sandbirke | | |
| Prunus spinosa | - Schlehe (V) | | |
| Prunus triplacis | - Weißseikirsche (V) | | |
| Rosa canina | - Hundsrose (V) | | |
| Sambucus nigra | - Holunder (V) | | |
| Syringa vulgaris | - Flieder | | |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | | | |
| Auf der mit Pflanzbindung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (im östlichen Teil des Plangebietes) sind nachfolgende Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. | | | |
| - 5 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 | | | |
| - 8 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16-18 | | | |
| - 22 Heister in der Sortierung 150-175 | | | |
| - 170 Sträucher, zweimal verpflanzt | | | |
| Auf den Baugrundstücken ist je 400 m ² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer mittel- bis großkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 14-16 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit Erhaltungsbinding laut Planeintrag anzurechnen. | | | |
| Auf der im nördlichen Teil des Plangebietes im Baufeld A ausgewiesenen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf 20 m ² je Grundstück standortgerechte überwiegend heimische Laubbäume und Sträucher (Pflanzliste 1-3) zu pflanzen. | | | |
| Entlang der Wohnsammelstraße sind 10 klein kronige Einzelbäume (18-20 m.B.) nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. | | | |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB | | | |
| Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten privaten Grundstücksflächen (südlicher Teil des Plangebietes, westlicher Teil des Plangebietes) sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten. | | | |
| Festsetzungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB | | | |
| Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grünflächen der jeweiligen Grundstücke zu versickern. | | | |
| Pflanzliste 2 | | | |
| Baume / Vorwüchsige Heister: | | | |
| Acer campestre | - Feldahorn | | |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | | |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | | |
| Betula pendula | - Sandbirke | | |
| Quercus robur | - Stieleiche | | |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche (V) | | |
| Sorbus intermedia | - Gemeine Mehlbeere (V) | | |
| Tilia cordata | - Winter-Linde | | |
| Sträucher: | | | |
| Buddleja davidii | - Schmetterlingsstrauch | | |
| Chaenomeles japonica Sorten | - Japanische Zierquitte (V) | | |
| Cornus mas | - Kornelkirsche (V) | | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel (V) | | |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn (V) | | |
| Corylus avellana | - Hasel (V) | | |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | | |
| Hippophae rhamnoides | - Sandbirke | | |
| Prunus spinosa | - Schlehe (V) | | |
| Prunus triplacis | - Weißseikirsche (V) | | |
| Rosa canina | - Hundsrose (V) | | |
| Sambucus nigra | - Holunder (V) | | |
| Syringa vulgaris | - Flieder | | |
| Kleine Heister / Sträucher: | | | |
| Acer campestre | - Feldahorn | | |
| Betula pendula | - Sandbirke | | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | | |
| Corylus avellana | - Hasel | | |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn | | |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | | |
| Prunus mahaleb | - Weißseikirsche | | |
| Prunus spinosa | - Schlehe | | |
| Quercus robur | - Stieleiche | | |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | | |
| Rhamnus catharticus | - Purger-Kreuzdorn | | |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum | | |
| Sabicea nigra | - Holunder | | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |
| Sorbus intermedia | - Hundsrose | | |
| Tilia cordata | - Flieder | | |
| Pflanzliste 3 | | | |
| Baume: | | | |
| Crataegus monogyna "Carmen" | - Apfeldorn (V) | | |
| Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" | - Rotdorn (V) | | |
| Prunus serrulata "Kanzan" | - Nelken-Kirsche | | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche (V) | | |
| Sorbus aria | - Gemeine Mehlbeere (V) | | |
| Sorbus intermedia | - Säuerliche Mehlbeere (V) | | |
| Sträucher: | | | |
| Buddleja davidii | - Schmetterlingsstrauch | | |
| Chaenomeles japonica Sorten | - Japanische Zierquitte (V) | | |
| Cornus mas | - Kornelkirsche (V) | | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel (V) | | |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn (V) | | |
| Corylus avellana | - Hasel (V) | | |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | | |
| Hippophae rhamnoides | - Sandbirke | | |
| Prunus spinosa | - Schlehe (V) | | |
| Prunus triplacis | - Weißseikirsche (V) | | |
| Rosa canina | - Hundsrose (V) | | |
| Sambucus nigra | - Holunder (V) | | |
| Syringa vulgaris | - Flieder | | |
| Textliche Festsetzungen gemäß der Landesbauordnung Brandenburg (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BbgBO) | | | |
| Dachform: | | | |
| Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO | | | |
| Dachneigung: | | | |
| Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO | | | |

ensvermerke B-Plan

- aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung
97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch
n Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 23.12.97 erfolgt.

Bebauungsplan Nr. 11

Wohngebiet Brielower Straße Brandenburg an der Havel



lage des Plangebietes M 1:25000

ebauungsplanentwurf vom

stadtplanungsamt Brandenburg

otsdamer Str. 18

4776 Brandenburg an der Havel