Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 22.11.2005 erfolgt.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.08.2006 durchgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.07.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet und im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2006 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Entwurfsbegründung mit dem Umweltbericht einschließlich vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.01. bis 05.02.2007 während folgender Zeiten

Montag	8.00 - 15.00 Uhr	Donnerstag	8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 18.00 Uhr	Freitag	8.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 15.00 Uhr		

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.12.2006 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brandenburg a.d.H., den 21.12.2007

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.05.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brandenburg a.d.H., den 06.11.2007

Dienstsiegel — Obay

==========

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 19.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg a.d.H., den 04.01.2008

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2007 gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den 04.01.2008

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Brandenburg a.d.H., den 04.01.2008

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

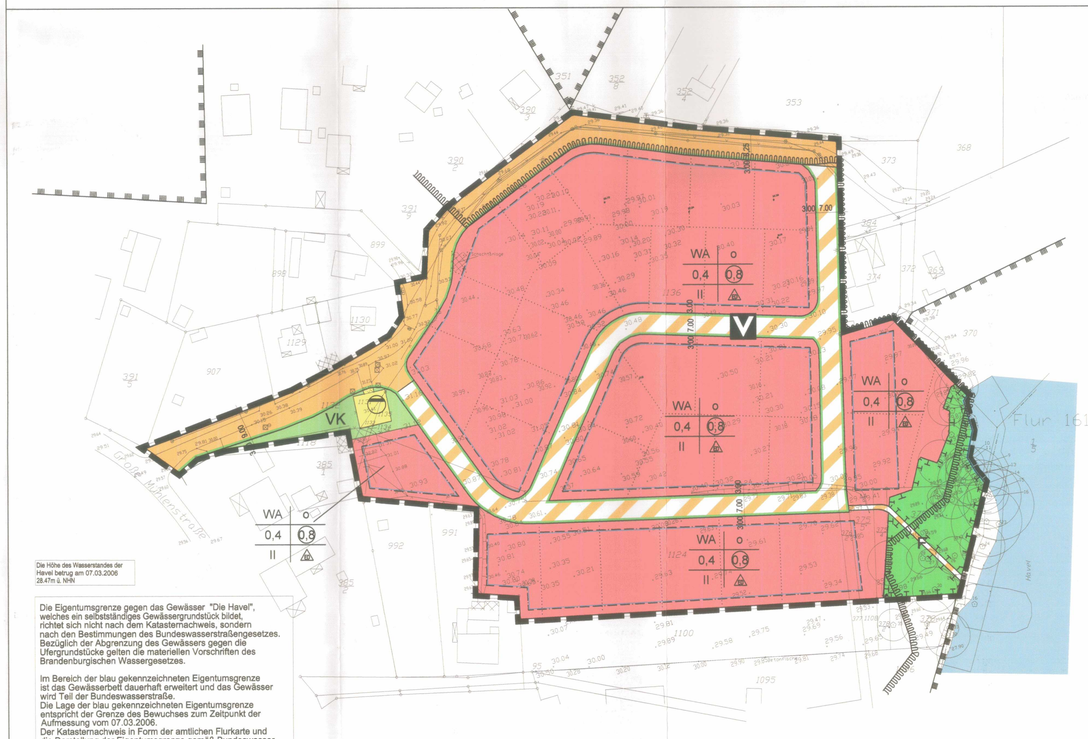
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.2008 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht 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 (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.01.2008 in Kraft getreten.

Brandenburg a.d.H., den 23.01.2008

Dienstsiegel — Die Oberbürgermeisterin

==========

Teil A Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Große Mühlenstraße Plaue"



M = 1 : 1000

Die Höhe des Wasserstandes der Havel betrug am 07.03.2006 28,47m ü. NHN

Die Eigentumsgrenze gegen das Gewässer "Die Havel", welches ein selbstständiges Gewässergrundstück bildet, richtet sich nicht nach dem Katasternachweis, sondern nach den Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes. Bezüglich der Abgrenzung des Gewässers gegen die Ufergrundstücke gelten die materiellen Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Im Bereich der blau gekennzeichneten Eigentumsgrenze ist das Gewässerbett dauerhaft erweitert und das Gewässer wird Teil der Bundeswasserstraße.
Die Lage der blau gekennzeichneten Eigentumsgrenze entspricht der Grenze des Bewuchses zum Zeitpunkt der Aufmessung vom 07.03.2006.
Der Katasternachweis in Form der amtlichen Flurkarte und die Darstellung der Eigentumsgrenze gemäß Bundeswasserstraßengesetz stimmen für den blau gekennzeichneten Bereich nicht überein. Die Eigentumsgrenze ist nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Teil A Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — Einzelhäuser/Doppelhäuser

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F — Zweckbestimmung: Fußweg

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

VK — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen:
Zweckbestimmung: Abwasser Pumpstation

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Erhaltungsfläche

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Wasserfläche (Havel), außerhalb des Geltungsbereiches

Vermerk (§ 9 (6 a) BauGB)

Hochwasserlinie (HW 100) Pegel Plaue 29.73 m ü NN

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

659 — Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bestandsbäume

Böschung

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	o	Art der Nutzung	offene Bauweise
0,4	(0,8)	max. Grundfläche	Geschossfläche
II	ED	Zahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweise

Im Plangebiet befindet sich eine Fundstelle der Bronzezeit, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG geschützt ist (eingetragen in der Ortskarte der Stadt Brandenburg an der Havel unter der Nummer PLA 35/1).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I/03, S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I/05 S. 267).
In Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 01.09.2003.
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58).

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.3. Nebenanlagen und Garagen, Carports im Sinne von § 12 und 14 BauNVO sind ab einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.

1.4. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen wird gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss mindestens auf einer Höhe von 30,25 m ü NHN liegen (§ 9 (3) BauGB).

II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche VK und der Straßenverkehrsflächen sind 25 Einzelbäume zu pflanzen.

Pflanzliste gem. GOF
als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-20 Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn`Elsrijk'
Acer platanoides `Cleveland'	Spitz-Ahorn `Cleveland'
Acer platanoides `Emerald Queen'	Spitz-Ahorn ` Emerald Queen'
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior `Westhof´s Glorie'	Straßen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho'	Winter-Linde `Rancho'

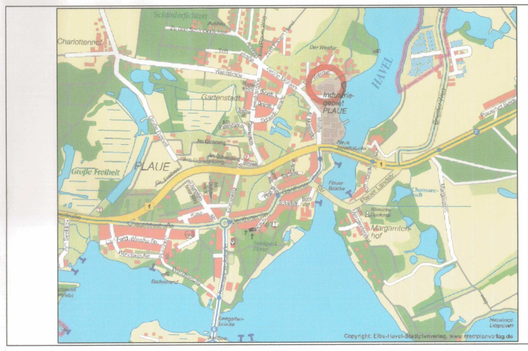
Unterpflanzung mit Bodendeckern

Geranium magnificum	Kaukasus-Storchschnabel
Geranium macrorrhizum `Spessart'	Storchschnabel `Spessart'
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum `Hidcote'	Niedriges Johanniskraut `Hidcote'
Lonicera nitida `Maigrün'	Böschungsmyrte
Potentilla fruticosa `Abbotswood'	Fingerstrauch `Abbotswood'
Potentilla fruticosa `Goldteppich'	Fingerstrauch `Goldteppich'
Rosa `Friesia'	Rose `Friesia'
Rosa `Magic Meidiland'	Rose `Magic Meidiland'
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa `The Fairy'	Rose `The Fairy'
Symphoricarpos x chenaultii `Hancock'	Bastardkorallenbeere `Hancock'
Spiraea japonica `Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere

Innerhalb der Grünfläche VK sind 320 Sträucher
2 x verpflanzt, 100-150 bzw. 40-60, ohne Ballen, 1 Pfl./m² gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Rosa corymbifera	Ebenstrauch-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (Erhaltungsfläche) sind die bestehenden Bepflanzungen sachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.



Bebauungsplan Nr. 19
"Wohngebiet Große Mühlenstraße Plaue"
Bauort

Stadt Brandenburg an der Havel

Große Mühlenstraße
14767 Brandenburg an der Havel

Stapelmann und Bramey Architekten und Ingenieure

Schalksmühle
Freudenberg
Erfurt
Brandenburg

Carl- Reichstein- Str. 11 14770 Brandenburg
Tel. 03381/391110 Fax 03381/391139
www.stapelmann-bramey.de
info@stapelmann-bramey.de

Planbezeichnung				Verfahrensstand	
Bebauungsplan				Satzung	
Maßstab	Projekt Nr.	Plannummer	Datum	Gezeichnet	Geprüft
1:1000	2617	2617BC01	02.11.2007	Ebay	Kulczak

624