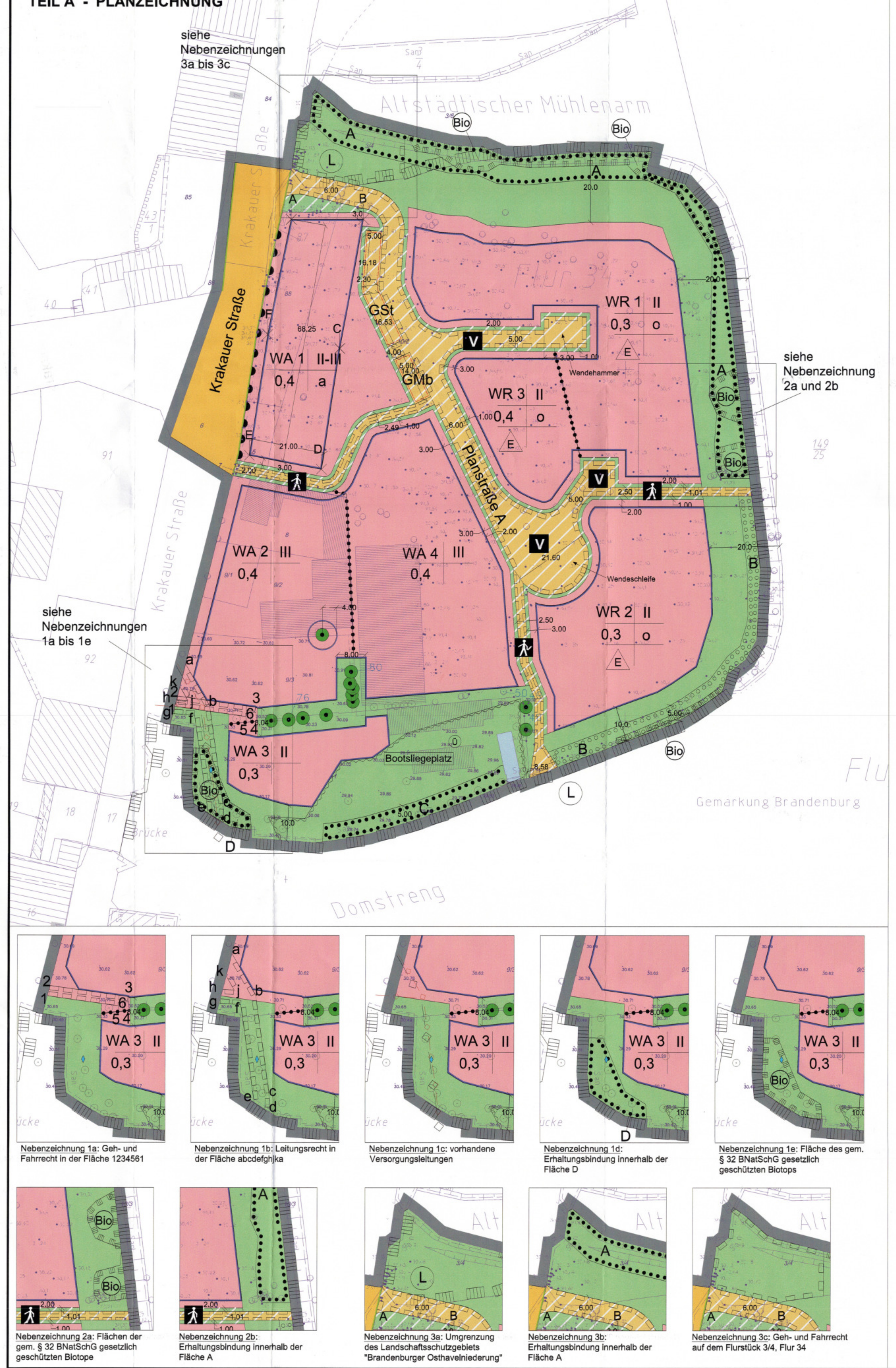
Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Osthalbinsel"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung entsprechend PlanZV

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- WR – Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO 1990) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990]
- WA – Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO 1990) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990]

I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 0,4 – Grundflächenzahl - hier 0,4 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990]
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]
- II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990]
- o – offene Bauweise [§ 22 Abs. 1 BauNVO 1990]
- a – abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO 1990]
- E – Einzelhäuser [§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO 1990]

I.4 VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Gehweg
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

I.5 GRÜNFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- Private Grünfläche
- Verkehrsgrün (privat)

I.6 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]
- Wasserfläche

I.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB]
- B – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A – Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

I.8 SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Festsetzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO 1990]
- GSt – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Gemeinschaftsstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
- GMb – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Gemeinschaftsstandplatz für Müllbehälter [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
- 48 – Nummerierung von Bäumen für Niststätten für Vögel und Fledermäuse gem. TF 8.6 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- A – Bezeichnung der Bezugspunkte gem. textlicher Festsetzung 5.2

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- L – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes; hier: Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung"
- Bio – Fläche eines gem. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotops; hier: Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Unterirdisch verlaufende Mischwasserdruckleitung DN 200 GGG
- Unterirdisch verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 GGG
- Oberflächenwassermessstelle Landesmessnetz Land Brandenburg (OW-Pegel 5804800)
- Ü – Faktisches Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG
- 5,0 – Vermaßung in Meter

IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
- Vorhandenes Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandener Baum
- 30.18 – Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beherbergungsbetriebe.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO 1990; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Höhe der Oberkante des Fußbodens der baulichen Anlagen, Unzulässigkeit von Untergeschossen

(1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses baulicher Anlagen darf 30,6 m über NHN nicht unterschreiten. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO 1990 bleiben hiervon unberührt.

(2) Unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche dürfen keine Räumlichkeiten (z.B. Keller, Tiefgarage, Lagerräume) errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

TF 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Höhe von Gebäuden gelten folgende Höchstmaße:

	Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (Z = II)	Bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen (Z = III)
OK max	38,84 m ü NHN	41,64 m ü NHN

(2) Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

Hinweis: *In Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergeben sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 etwa die folgenden Gebäudehöhen:*

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	II	III
OK max	8,0 m	10,8 m

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 Festsetzung der abweichenden Bauweise

(1) Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss in einer Länge von mindestens 50,0 m und in einem Abstand von mindestens 3,0 m an die vordere Grundstücksgrenze entlang der Krakauer Straße herangebaut werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990)

IV. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude allgemein zulässig.

(2) Ausnahmsweise können in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990)

V. Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 5.1 Zulässige Nutzungen auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen

(1) Die in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzte Fläche dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Dreizehn Stellplätze dienen als notwendige Stellplätze für die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 92, Flur 34 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen und von Garagen ist auf dieser Fläche unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

TF 5.2 Unzulässigkeit von Stellplätzen entlang der Krakauer Straße

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze zwischen der Krakauer Straße und der baulichen Anlage auf der Grundfläche ABCDEFA unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TF 5.3 Freihaltezone im Bereich von Wendehammer und Wendeschleife

(1) Im Bereich von Wendehammer und Wendeschleife ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite, gemessen von der Straßenbegrenzung in das Baugrundstück hinein, von aufstehenden baulichen Anlagen und Aufschüttungen freizuhalten.

(2) Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung TF 8.5 Absatz 3 (Herstellung von Mulden) bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

TF 5.4 Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(1) Die in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche Planstraße A ist durchgängig mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(2) Die in der Planzeichnung als Gehweg festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(3) Die Fläche abcdefghijka (Nebenzeichnung 1b) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(4) Die Fläche 1234561 (Nebenzeichnung 1a) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 11, Flur 34 zu belasten.

(5) Die mit dem Planzeichen 15.5. PlanZV abgegrenzte Fläche im Flurstück 3/4, Flur 34 (Nebenzeichnung 3c) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Brandenburg a. d. H. zum Zwecke der Erneuerung und Instandhaltung der angrenzenden wassertechnischen Anlagen zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

VI. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Außentüren der Räume, in denen sich Aufenthaltsräume, Büro- oder ähnliche Arbeitsräume befinden, folgendes resultierendes, bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109*, Ausgabe November 1989) aufweisen:

(a) im allgemeinen Wohngebiet **WA 1**
- bei Aufenthaltsräumen: 45 dB (Wand: 50 dB; Fenster und Außentüren: 40 dB)
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 40 dB (Wand: 45 dB; Fenster und Außentüren: 35 dB)

(b) im allgemeinen Wohngebiet **WA 2**
- bei Aufenthaltsräumen: 40 dB (Wand: 45 dB; Fenster und Außentüren: 35 dB)
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 35 dB (Wand: 40 dB; Fenster und Außentüren: 30 dB)

(c) im allgemeinen Wohngebiet **WA 3** und **WA 4**
- bei Aufenthaltsräumen: 35 dB (Wand: 40 dB; Fenster und Außentüren: 30 dB)
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 30 dB (Wand: 35 dB; Fenster und Außentüren: 25 dB)

(d) im reinen Wohngebiet **WR 1**
- bei Aufenthaltsräumen: 35 dB (Wand: 40 dB; Fenster und Außentüren: 30 dB)
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 30 dB (Wand: 35 dB; Fenster und Außentüren: 25 dB)

(e) im reinen Wohngebiet **WR 3**
- bei Aufenthaltsräumen: 30 dB (Wand: 35 dB; Fenster und Außentüren: 25 dB)
- bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 30 dB (Wand: 35 dB; Fenster und Außentüren: 25 dB)

(2) Für von der Krakauer Straße abgewandte Gebäudeseiten genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand 90° und mehr beträgt.

(3) Die Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Krakauer Straße zugewandt sind, müssen über eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen, sofern keine anderweitige Lüftungsmöglichkeit vorhanden ist.

(4) Ausnahmsweise können die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch auf andere Weise (Lage und Ausrichtung der schutzwürdigen Räume) erfüllt werden.

* *Die zitierten DIN-Normen können in der Fachgruppe Bauleitplanung der Stadt Brandenburg a. d. H., Klosterstraße 14, 14767 Brandenburg a. d. H. während der Sprechzeiten der Verwaltung eingesehen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VII. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

TF 7.1 Zulässige Gebäudelänge in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3

(1) Bei den in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 festgesetzten Einzelhäusern darf die Gebäudelänge an allen Seiten jeweils 16,0 m nicht überschreiten.

(2) Eine an das Einzelhaus angebaute Garage wird auf die nach Absatz 1 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.2 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - mit Ausnahme von Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken - erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

(2) Entlang der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Fläche Planstraße A, entlang der Gehwege sowie entlang der Gemeinschaftsanlagen GSt und GMb sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche bzw. der Gemeinschaftsanlage zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.3 Dachform und Dachneigung

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind als Dachform der baulichen Anlagen nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von Flachdächern darf 10 Grad nicht überschreiten, die Dachneigung von Pultdächern darf 15 Grad nicht überschreiten.

(2) In den in Absatz 1 benannten Baugebieten sind als Dachform für Nebenanlagen nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Dachformen darf 15 Grad nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.4 Dachfarbe der Pultdächer

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei den zulässigen Pultdächern als Farbe der Dacheindeckung nur Grautöne (hellgrau bis dunkelgrau) zulässig. Dacheindeckungen in Schwarz können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Dachneigung 6 Grad nicht überschreitet. Dacheindeckungen mit roten, braunen, blauen, gelben, grünen, violetten und weißen Materialfarben sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.5 Außenwandmaterial und Außenwandfarbe im allgemeinen Wohngebiet WA 1

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen die zur Krakauer Straße zugewandten Fassaden baulicher Anlagen einen Wandöffnungsanteil von mindestens 40 % und höchstens 70 % aufweisen.

(2) Die geschlossenen Außenwandflächen von zur Krakauer Straße zugewandten Fassaden sind mindestens zu 60 % und höchstens zu 80 % als rote Klinker auszuführen. Andere Klinkerfarben, die nicht zum Spektrum der Farbe Rot zählen, sind unzulässig.

(3) Die übrigen geschlossenen Außenwandflächenanteile der zur Krakauer Straße zugewandten Fassaden sind entweder einheitlich als Putz- oder als Holzfassade auszuführen; die Kombination von Putz und Holz ist dabei nicht zulässig. Verputzte Flächen sind in den Farben, die zu den Farbspektren weiß, grau oder beige gehören, auszuführen. Holzoberflächen sind entweder in ihrer Farbe natürlich zu belassen oder deckend anzustreichen. Naturfarbene Pigmentierungen sind zulässig. Deckende Farbanstriche der Holzoberflächen sind nur im Farbspektrum grau zulässig.

(4) Von der Krakauer Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.6 Außenwandmaterial und Außenwandfarbe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Außenwände von Gebäuden als Putzfassade auszuführen.

(2) Verputzte Außenwandflächen sind in weißen Farbtönen auszubilden.

(3) In Kombination mit weißverputzten Wandflächen können bis zu 30 % des geschlossenen Wandanteils auch als Holzfassade oder mit einer Klinkerverkleidung oder aber mit einer zweiten Putzfarbe ausgeführt werden. Dabei dürfen bei einem Gebäude maximal zwei der in Satz 1 benannten Materialien wie folgt kombiniert werden:
- Putz, weiß - Putz, farbig;
- Putz, weiß - Klinker;
- Putz, weiß - Holz.

Andere Kombinationen sind unzulässig.

(4) Für die gemäß Absatz 3 zulässige Kombination von weißer Putzfassade und Wandanteilen mit Klinkern dürfen nur rote Klinker verwendet werden. Andere Klinkerfarben, die nicht zum Spektrum der Farbe Rot zählen, sind unzulässig.

(5) Für die gemäß Absatz 3 zulässige Kombination von weißer Putzfassade und Wandanteilen mit Holz ist die Holzoberfläche in ihrer Farbe natürlich zu belassen. Naturfarbene Pigmentierungen sind zulässig. Farbig deckende Anstriche sowie unbunte und bunte, unnatürliche Pigmentierungen der Holzfassade (Lasuren) sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.7 Fensterrahmen

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Fensterrahmen der baulichen Anlagen in grauen Farbtönen auszubilden; andere Rahmenfarben, die nicht zum Spektrum der Farbe Grau zählen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.8 Gültigkeit der örtlichen Bauschriften bei vorhandenen baulichen Anlagen

(1) Die Bestimmungen der Festsetzungen TF 7.3, TF 7.4, TF 7.5, TF 7.6 und TF 7.7 gelten nicht für die Erweiterung sowie Änderung von im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bereits vorhandenen baulichen Anlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 7.9 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gehwegseitig 1,30 m - gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Dies gilt gleichermaßen für Einfriedungen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu privaten Gehwegen.

(2) Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,50 m Höhe - gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche - sowie dazugehörige Pfeiler.

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig, soweit sie nicht zur Abgrenzung privater Grünflächen voneinander oder von privaten Grünflächen zu Gehwegen dienen. Einfriedungen entlang der Gewässerfront - auch mit einem räumlichen Versatz - und im Bereich der Uferböschung des Gewässers (Havel) - sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

VIII. Grünordnerische Festsetzungen

TF 8.1 Private Grünflächen

(1) Die als private Grünfläche und Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die textlichen Festsetzungen 8.2, 8.3, 8.4 und 8.5 bleiben unberührt. Die gemäß TF 8.5 anzulegenden Mulden dürfen nicht bepflanzt werden.

(2) Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist die Anlage und die Befestigung von Grundstückszu- und Ausfahrten zulässig. Die Bestimmungen der TF 8.5 Absatz 2 zu Anforderungen an die Befestigung von Zufahrten sind zu beachten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 8.2 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche „Bootsliegeplatz"

(1) Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche „Bootsliegeplatz" kann nach Maßgabe des im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan vorhandenen Bestands ausnahmsweise die Errichtung von baulichen Anlagen zum Ab- oder Unterstellen von Booten sowie von Erschließungswegen zugelassen werden, sofern wasserrechtliche Belange sowie der Natur- und Landschaftsschutz nicht entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

TF 8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern

(1) Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern ist der vorhandene Ufergehölzbewuchs, unter Erhaltung des standorttypischen Unterwuchses mit naturnaher Kraut- und Strauchschicht, zu erhalten und zu entwickeln. Teilbereiche mit nicht standortheimischen Gehölzarten (wie Eschenahorn, Robinien und Hybrid-Pappeln) sind bei Abgang durch standortheimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste B zu ersetzen.

(2) Auf der Fläche C mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern ist der vorhandene Uferbewuchs zu erhalten und zu entwickeln. Der Bewuchs mit Erlen, Eschen, Birken und Röhrichten ist dergestalt zu entwickeln, dass die Sicht- und Funktionsbeziehungen von den Baugrundstücken und der Grünfläche „Bootsliegeplatz" zu den Wasserflächen und Steganlagen gewahrt bleiben.

(3) Auf der Fläche D mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern ist der vorhandene naturnahe Ufergehölzbewuchs zu erhalten. Der Bewuchs, bestehend aus Kraut-, Strauch- und Baumschicht, ist zu entwickeln.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 8.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dergestalt offen anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehungen von den Baugrundstücken zu den Wasserflächen gewahrt sind. Auf der Fläche B ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück im reinen Wohngebiet WR 2 mindestens ein typischer Baum des gewässergeprägten Raums gemäß Pflanzliste B mit einem Stammumfang von 14 -16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste B zu ersetzen. Auf der Fläche B ist zudem je Grundstück mindestens 30% der Fläche mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Es ist ein Strauch je 2 m² Fläche zu pflanzen (Qualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60 -100 cm). Bei der Ermittlung des Flächenanteils mit standortheimischen Sträuchern sind die auf der Fläche B vorhandenen Flächen mit standortheimischen Sträuchern anzurechnen. Die sonstigen Flächen der Fläche B, die nicht mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, sind als naturnahe Gras- und Krautfluren anzulegen und zu unterhalten.

(2) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks mindestens ein typischer Baum des siedlungs- und gewässergeprägten Raums gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Baugrundstück vorhandene standortheimische Bäume, die erhalten bleiben sollen, anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 8.5 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

(1) Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist flächig oder in anzulegenden Mulden zu versickern. Unterirdische Anlagen zur Versickerung wie z. B. Rohr-, Rigolenversickerung oder Sickerschächte sind unzulässig.

(2) Auf den Baugrundstücken und auf der privaten Grünfläche „Bootsliegeplatz" sowie innerhalb des festgesetzten Verkehrsgrüns sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(3) In den der beiderseits der Planstraße A, der Gehwege und entlang der Gemeinschaftsanlagen GSt sowie GMb festgesetzten Grünflächen sind zum Zwecke der Straßenentwässerung Mulden herzustellen, in denen das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickern kann.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8.6 Maßnahmen zum Ausgleich

(1) Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Blaumeise innerhalb der Planstraße A sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwei artgerechte Nistkästen (mit Einfluglochdurchmesser 2,8 cm) an der östlichen Gebäudefassade des zulässigen Gebäuderiegels anzubringen.

(2) Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Kohlmeise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 ist in der Grünfläche "Bootsliegeplatz" an den in der Planzeichnung mit der Nr. 48 und 50 versehenen Bäumen jeweils 1 artgerechter Nistkasten (mit Einfluglochdurchmesser 3,2 cm) anzubringen.

(3) Im Falle der Beseitigung der auf dem Flurstück 8, Flur 34 vorhandenen Bebauung ist zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Bachstelze in der südlich an das allgemeine Wohngebiet WA 2 angrenzenden Grünfläche an den in der Planzeichnung mit der Nr. 76 und 80 versehenen Bäumen jeweils 1 artgerechter Nistkasten (Halbhöhlenkasten) anzubringen.

(4) Zum Ausgleich für verloren gehende Quartiere von Fledermäusen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwei Fledermauskästen an der östlichen Gebäudefassade des zulässigen Gebäuderiegels anzubringen oder in die östliche Gebäudefassade zu integrieren. Zudem ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Grünfläche "Bootsliegeplatz" an dem in der Planzeichnung mit der Nr. 49 versehenen Baum ein weiterer Fledermauskasten anzubringen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Pflanzenliste A

Bäume

Acer pseudoplatanus (großkronig)	Berg-Ahorn
Acer platanoides (großkronig)	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus (großkronig)	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior (großkronig)	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur (großkronig)	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos (großkronig)	Sommer-Linde
Tilia cordata (großkronig)	Winter-Linde
Ulmus glabra (großkronig)	Berg-Ulme
Ulmus laevis (großkronig)	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume

Cerasus avium	Vogel- und Süßkirsche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Altlasten
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster der Stadt Brandenburg verzeichnet (ISAL-Nr. 030 151 0012; Bezeichnung des Standorts: ehemaliges SERO-Gelände).

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht
(1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.
(2) Die Baufeldfreimachung, die Rodung von Gehölzen und die Beseitigung baulicher Anlagen sollen außerhalb der Brutzeit der im Plangebiet nachgewiesenen geschützten Vogelarten erfolgen, um gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.
(3) Ein Abriss der im allgemeinen Wohngebiet WA 4 gelegenen Halle soll im Winter erfolgen, um eine Schädigung von geschützten Fledermäusen zu vermeiden.
(4) Zum Schutz der durch die Bundesartenschutzverordnung geschützten Weinbergschnecke sollen im Rahmen der Bauausführungen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich von verlorengehenden Gehölz- und Saumbereichen vorhandene Weinbergschnecken aufgesammelt und an geeigneten Stellen innerhalb der festgesetzten Grünflächen wieder ausgesetzt werden.
(5) Soweit bei der Umsetzung der Planung Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesrecht erforderlich werden, müssen diese rechtzeitig durch den Bauherrn beantragt werden.

Hinweis 2: Biotopschutz nach Bundes- und Landesrecht
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und die nach § 32 des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) in der jeweils geltenden Fassung, geltenden Vorschriften wird hingewiesen.

Hinweis 3: Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Grünflächen
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. TF 8.1 Absatz 2 und TF 8.2 bleiben unberührt.

Hinweis 4: Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Umfeld des unter der Nummer 4001 der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2008 eingetragenen Bodendenkmals. Aufgrund der räumlichen Nähe ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Auf die Bestimmungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Hinweis 5: Sanierungsgebiet
Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bestandteil des Sanierungsgebiets der Brandenburger Innenstadt. Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren statt. Die §§ 144, 145 BauGB sind anzuwenden.

Hinweis 6: Versorgungsleitungen
Im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die Mischwasserdruckleitung DN 200 GGG und die Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 GGG der BRAWAG GmbH. Innerhalb des Schutzstreifens entlang der als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen, dessen Außengrenze beiderseits einer jeden Rohrachse in einem Abstand von 2 m (gemäß DVGW W400-1) verläuft, dürfen für die Dauer des Bestehens keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb der Leitung behindern. Zu den gefährdenden Einwirkungen gehören auch Bodenauf- und -abträge. Die Freilegung der Leitung muss stets möglich sein. Der Schutzstreifen kann jedoch als Zufahrt und für gärtnerische Zwecke genutzt werden, sofern keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher verwendet werden. Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Hinweis 7: Grundwassermessstellen
Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Oberflächenwassermessstelle des Landesmessnetzes (OW-Pegel 5804800). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV), Referat RW 5, abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstelle muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LUGV, Referat RW 5, Ersatzmessstellen einzurichten.

Hinweis 8: Telekommunikationslinien
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, im Zuge der Bauarbeiten sind die Hinweise der Kabelschutzanweisung zu beachten.

Hinweis 9: Kampfmittel
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Hinweis 10: Faktisches Überschwemmungsgebiet
Im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die gemäß § 76 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) als faktisches Überschwemmungsgebiet zu beurteilen sind.

Hinweis 11: Nachweis der geordneten Entwässerung des Niederschlagswassers
Es wird darauf hingewiesen, dass zusammen mit der Anzeige eines verfahrensfreien baulichen Vorhabens gemäß § 58 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) der Nachweis der geordneten Entwässerung des Baugrundstückes von Niederschlagswasser eingereicht werden muss. Sofern erforderlich, kann bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Havel gestellt werden.

Hinweis 12: Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich
Auf die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634) geändert worden ist, wird hingewiesen.

Hinweis 13: Erschließungsvertrag und städtebaulicher Vertrag zum Ausgleich
Zu diesem Bebauungsplan gehören ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung des naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleichs.

Pflanzenliste B

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus (großkronig)	Hainbuche
Fraxinus excelsior (großkronig)	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra (großkronig)	Berg-Ulme
Ulmus laevis (großkronig)	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix rubens	Hohe Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 23.03.2011 erfolgt.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
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 24. 04. 12
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.05.2011 durchgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2011 frühzeitig von der Planung unterrichtet und im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2012 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
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 20.03.2012 bis 23.04.2012 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen und 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 sowie dem Hinweis, dass ein Antrag auf Normenkontrolle § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 12.03.2012 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandenburg a.d.H., den 24. 04. 12
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.11.12 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, den 20. 11. 12
Siegel
A. Kochmann
ÖBVI

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 28.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg a.d.H., den 01. 08. 13
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2012 gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den 01. 08. 13
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Brandenburg a.d.H., den 06. 12. 12
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 31.07.2013 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel 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 (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.07.2013 in Kraft getreten.

Brandenburg a.d.H., den 01. 08. 13
Dienstsiegel
Die Oberbürgermeisterin

Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
"Wohngebiet Osthalbinsel"

Brandenburg an der Havel
FB IV Stadtplanung, FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14767 Brandenburg an der Havel

Maßstab der Hauptzeichnung und der Nebenzeichnungen: 1 : 500
(im Original)

5 m — 25 m — 50 m

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand: 11.02.2011)
Bearbeitungsstand:	28. September 2012 (Satzungsfassung)

Bearbeitung:

PLAN UND RECHT

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

5.10.2012 — Datum
[Unterschrift] — Unterschrift

816