



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 10, Nr. 39).

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Bau NVO)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Mindestmaß ü.NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)	

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- private Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Nutzungsartengrenze
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baum
- vorhandene Straßenlaterne
- vorhandene Böschung
- vorhandene Höhe
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Gebäudeausrichtung / Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme der Leitungsbestände (SIWB / BRAWAG GmbH vom 17.07.2012 und Suchschachtung vom 30.07.2012)

- RW-Kanal
- RW-Kanal - außer Betrieb
- SW-Kanal
- SW-Kanal - außer Betrieb
- TW-Leitung
- TW-Leitung - außer Betrieb
- Gasleitung
- Gasleitung - außer Betrieb
- MS-Kabel
- NS-Kabel
- NS-Kabel - außer Betrieb
- Infokabel / Telekom
- geplante Leitungen
- Umverlegung RW-Kanal
- Umverlegung MS-Kabel

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 sowie § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahme weise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO
- Die Firsthöhe darf höchstens 9,00 m über dem Bezugspunkt betragen.
- Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße "Planstraße A" oder "Planstraße B".
- Zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO
- Die fünfzigprozentige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nur die am Hauptgebäude anschließenden Terrassen mit einer Grundfläche bis maximal 20 m².
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baulinie in geringfügigem Ausmaß ist nur für Dachüberstände und Vorbauten wie Treppenhäuser, Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen hinter der Baulinie zurück bleiben und mindestens einen Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Asterweg) einhalten. Ein Zurücktreten der genannten Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen von der Baulinie ist zulässig. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, zwischen den Punkten A und B sind Grundstückszufahrten nur über die privaten Anliegerstraßen (Planstraßen A und B) zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oberflächlich zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung). Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Rigolen) sind unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Brandenburg an der Havel und der Versorgungsträger festgesetzt.
- In den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die private Grünfläche im nördlichen Abschluss des Plangebietes mit einer Flächengröße von 470 m² ist mit dem vorhandenen vergebenden standortheimischen Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Als Ersatz für nicht standortheimische Gehölzarten (insbesondere Hybrid-Pappeln), abgängige Gehölze oder in Lücken sind 5 Bäume und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- Auf den Baugrundstücken sind je angelegene 500 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer Baum und drei Sträucher, Arten gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)
- Ausrichtung baulicher Anlagen
- Im Geltungsbereich sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² traufständig entlang der Baulinie anzuordnen, d. h. die Firstlinien und die straßenförmigen Trauflinien sind parallel zu den Anliegerstraßen (Planstraße A und B) auszurichten.
- Dachformen
- Im Plangebiet sind nur Sattel- und Zeltedächer zulässig. Bei einer nur eingeschossigen Bebauung sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig.
- Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform auszuführen.
- Dachneigung
- Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden.
- Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- Dacheindeckung
- Die Dachflächen sind nur mit roten / rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplanken (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.
- Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
- Als Ausnahme sind Glasdächer zur solaren energetischen Nutzung zulässig.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- Dachausbildung
- Dachgauben sind nur als Schlaggaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.
- Die Summe der Dachausbauten (Länge der Außenansicht der Dachgauben) darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Mehrere Gauben / Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.
- Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,80 m betragen.
- Fassaden
- Die Fassaden der Einzelhäuser sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder in Kombination auszubilden.
- Verbindungen mit Holz sind maximal bis 30 % der Fassadengestaltung zulässig.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszuführen.
- Stellplätze
- Für jedes Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücksflächen zu errichten.
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind straßenseitig sowie entlang des Asterweges nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- Eine Einfriedung der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

Pflanzliste

Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm):

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Pyrus prastor (Wildbirne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Rosa rubiginosa (Wald-Rose)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Holunder)

Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm):

- Malus domestica (Apfel) in Sorten:
 - Bretacher Gravensteiner
 - Roter Boskopp
 - Schöner aus Nordhausen
 - Schafnase
 - Zabergäurenetze
- Pyrus communis (Birne) in Sorten:
 - Alexander Lukas
 - Pastorenbirne
 - Frankelbacher Mostbirne
 - Prunus avium (Südkirsche) in Sorten:
 - Büttner Rote Knappe
 - Große Gemserdorfer
 - Modellfänger
 - Kassine Frühe
 - Werdersche Braune

Hinweise

Kampfmittel Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet (Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln). Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Für zwei Teilbereiche des Geltungsbereiches, auf denen zuvor zwei Wohngebäude des Geschosswohnungsbau stand, liegt eine bescheinigte Kampfmittel-freiheit mit Datum vom 08.03.2011 und 23.01.2012 vor. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich wurde mit Datum vom 29.05.2012 ein Antrag auf Kampfmittelbeseitigung gestellt.

Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Grünflächen Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 14.06.2012 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.06.2012 von der Planung unterrichtet.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.07.2012 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.06.2012 von der Planung unterrichtet.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2012 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis 08.02.2013 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 auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie, dass ein Antrag nach § 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 21.12.2012 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.05.2012 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.


- Brandenburg a.d.H., den 19.4.2013
- Dienstsiegel
- Brandenburg a.d.H., den 2.5.13
- Dienstsiegel
- Brandenburg a.d.H., den 2.5.13
- Dienstsiegel
- Brandenburg a.d.H., den 2.5.13
- Dienstsiegel
- Brandenburg a.d.H., den 2.5.13
- Dienstsiegel
- Brandenburg a.d.H., den 2.5.13
- Dienstsiegel





Stadt Brandenburg a. d. Havel

Bebauungsplan Nr. 27 "Wohnen am Asterweg"

Planungsträger: Stadt Brandenburg a. d. Havel Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a. d. Havel	Planverfasser:  Ingenieurbüro Steinbrecher + Partner	Projekt-Nr.: 4012006 Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Vor dem Möhlentor 1 14712 Rathenow
--	--	---

Stand: 15.04.2013	Maßstab: 1 : 500
-------------------	------------------