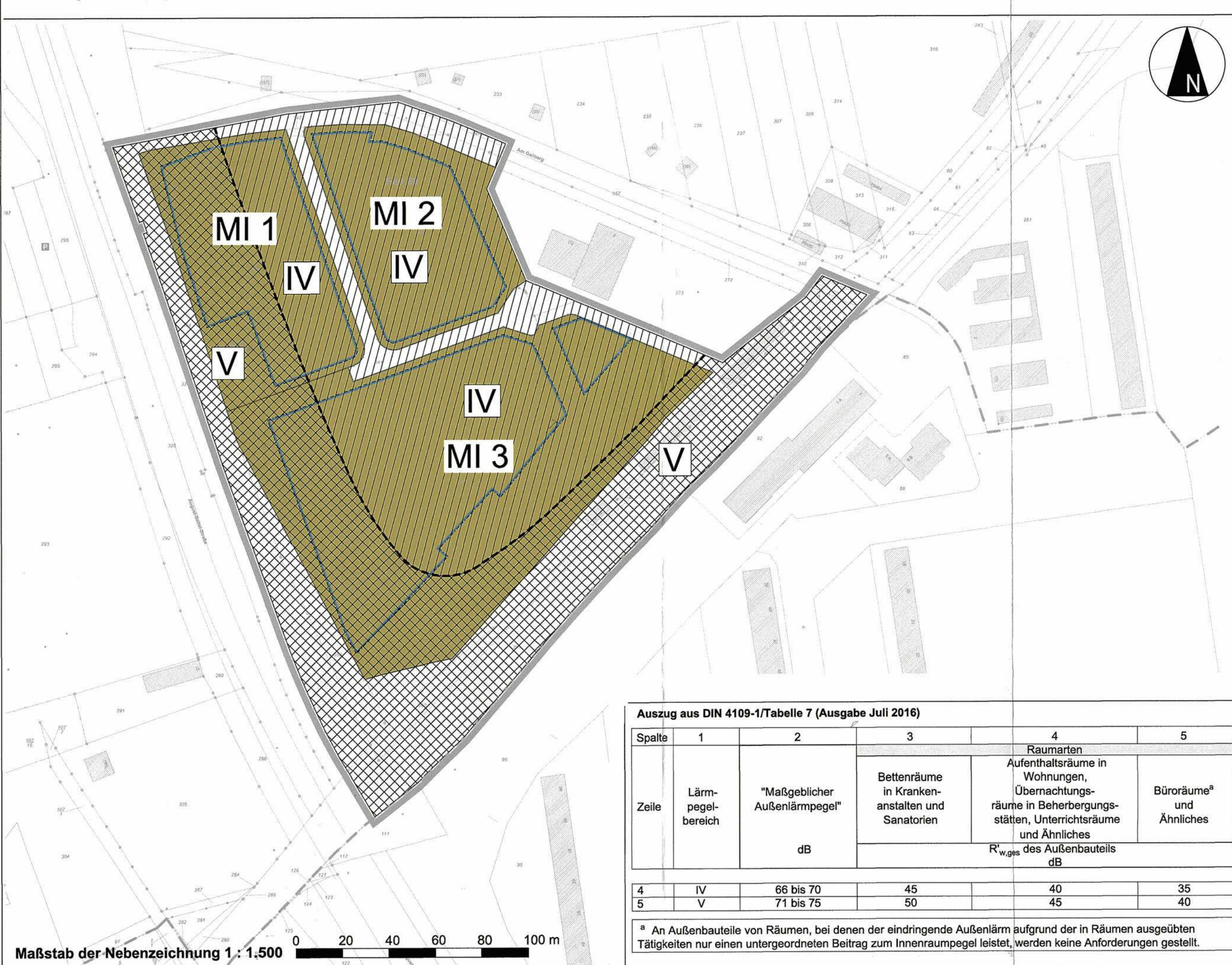


Teil A: Planzeichnung - Darstellung der Lärmpegelbereiche siehe Nebenzeichnung 1 -



Teil A: Nebenzeichnung 1
Darstellung der Lärmpegelbereiche für die Teilgebiete MI 1 bis MI 3 des festgesetzten Mischgebiets gemäß TF 6



Festgesetzte Pflanzlisten		
Pflanzliste A	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Baumarten (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 18-20 cm)		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Robuche	
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aria	Mehlbere	
Sorbus aucuparia	Eberschere	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Sorbus torminalis	Elsbere	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	
Obstbäume (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 16-18 cm)		
Malus domestica	Kultur-Äpfel	
Prunus avium	Südkirsche	
Prunus cerasus	Sauerkirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Prunus communis	Kultur-Birne	
Pflanzliste B	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Straucher (Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe)		
Cornus sanguinea	Blutroter Hartiegele	-
Corylus avellana	Hesse	-
Cornus mas	Kornelkirsche	-
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	x
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x
Eucornus europaeus	Pfeifenblumen	x
Ligustrum vulgare	Liguster	x
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	x
Prunus spinosa	Schlehe	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	x
Rosa canina	Hundrosen	x
Rosa corymbifera	Ährigenrische Heckenrose	x
Rosa rubiginosa agg.	Ährigenrische Wein-Rose	x
Rosa tomentosa agg.	Ährigenrische Wein-Rose	x
Rubus fruticosus	Brombeere	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	-

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet bestehend aus den Teilgebieten MI 1 bis MI 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO 2017)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 2017)
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl; hier 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 2017)
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2017)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO 2017)
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Versorgungsflächen Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 a, b) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 2017)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Punkte A bis K gemäß TF 3, TF 5, TF 7
 - Darstellung des für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereichs, hier IV
 - Darstellung des für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereichs, hier V
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Hauptversorgungsleitungen oberirdisch: hier Strom (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch: hier Gas (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Schutzstreifen Gasleitung DN 300
 - Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen der Kartengrundlage**
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Gebäude
 - Geändehöhe in Meter über Normalhöhenull
 - Zaun
 - Böschung
 - Bäume
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Vermaßung in Metern
 - Abgebrochene Gebäude

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - TF 1 Zulässige Nutzungen im Mischgebiet**
 - (1) In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 des festgesetzten Mischgebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Geschäften und Bürogelände,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - (2) Im Teilgebiet MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Geschäfts- und Bürogelände und sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - (3) In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 unzulässig.
 - (4) In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 des festgesetzten Mischgebiets wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt festgesetzt:
 - a. Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.
 - b. Die Bestimmung des Abs. 4 Buchstabe a. gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops. Diese Betriebe sind allgemein zulässig.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO 2017)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**
 - (1) Im festgesetzten Mischgebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen unzulässig.
 - (2) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen ist zulässig, wenn die Überschreitung auf einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst - ggf. auch unter Berücksichtigung geeigneter technischer Maßnahmen - möglich ist oder gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO 2017)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - TF 3 Einfriedung entlang der Bahnanlage**
 - Entlang der südlichen Grenze des in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges ist zwischen den Punkten A und B ein blickdichterer Zaun (z. B. Maschendrahtzaun), mit einer Höhe von mindestens 1,20 m und maximal 1,60 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 19 BauNVO 2017)
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**
 - TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**
 - Im festgesetzten Mischgebiet sind die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)
- Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - TF 5 Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**
 - (1) Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nummer 15.5 der Planzeichenerklärung umgrenzten Flächen sind durchgängig mit einem Gang- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - (2) Absatz 1 gilt nicht für die Fläche GHUKG. Die Fläche GHUKG ist ausschließlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - TF 6 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**
 - (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolltore, Lüfter und anderer Außenbauteile) von Fassaden mit schallwundrigen Räumen (gemäß DIN 4109), in den Teilgebieten MI 1 bis MI 3 des festgesetzten Mischgebiets ein bestimmtes erforderliches und resultierendes Luftschalldämm-Maß (Rw, res nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Juli 2016) entsprechend der Nebenzeichnung 1 aufweisen:
 - für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) [Büroräume und Ähnliches 35 dB(A)],
 - für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) [Büroräume und Ähnliches 40 dB(A)].
 - Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, können Außenbauteile mit einer geringeren luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden.
 - (2) Zum Schließen dienende Räume müssen entweder
 - a. an einer Fassadenseite mit Beurlteilungspegel nachts von ≤ 50 dB(A) über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder
 - b. mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder
 - c. im Wirkungsbereich von zentralen Raumluftanlagen liegen.
 - Alternativ können auch bauteil-konstruktive Maßnahmen vor der Fassade getroffen werden (z. B. vorgehängte Glasfassade), die gewährleisten, dass an dem/den dahinterliegenden zum Lüften geeigneten Fenstern Beurlteilungspegel von nachts ≤ 50 dB(A) nicht überschritten werden.
 - Ausnahmsweise zugelassen werden können Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, durch die Schallgefahrunterschiede erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurlteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem zum Schließen dienenden Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
 - Zum Schließen dienende Räume, die ausschließlich über Fenster verfügen, an denen Beurlteilungspegel von nachts ≥ 60 dB(A) bestehen, müssen mit festvergläsernten Fenstern in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein.
 - (Hinweise ohne Normcharakter:
 - 1. In den Teilgebieten MI 1 bis MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sollen die Außenbereichsbereiche, wie Terrassen und Balkone, an den am wenigsten vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenflächen bzw. in den am wenigsten vom Verkehrslärm betroffenen Bereich nicht errichtet werden.
 - 2. Die Berechnung der Beurlteilungspegel erfolgt nach den "Richtlinien für den Lärmsschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RL-S-90", beauftragt durch den VDE, Nr. 7 vom 14. April 1990 unter Rd. Nr. 79 und nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmission von Schienenwegen - Schal 03, Ausgabe 2012", beauftragt durch den Bundesgesetzgeber, Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurlteilungspegels für Schienenwege (Schal 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 12.12.14, ausgegeben am 12.12.14.
 - 3. Die DIN-Norm 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) ist bei der Beurlteilung GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert und kann bei der Staatsbibliothek Berlin, Fachbereich VI / Stadtplanung, Fachgruppe Bauteilplanung, Klosterstraße 14 in 14770 Brandenburg an der Havel während der Dienststunden eingesehen werden.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - TF 7 Bauliche Anlage zum Lärmsschutz**
 - Innerhalb der Fläche CDEF ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Lärmsschutz (Lärmsschutzwand) mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - TF 8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländeneiveaus**
 - Im MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Umfang von maximal 1,50 m zur Angleichung des Geländeneiveaus der Außenanlagen zulässig.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - TF 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - (1) In den Teilgebieten des festgesetzten Mischgebiets sind als Ersatz für die in den festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die mit dem Planzeichen Nummer 15.5 der Planzeichenerklärung umgrenzten Flächen im MI 3 verloren gehen Fläche einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume in folgender Mindestanzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - Teilgebiet MI 1: in Summe 4 Bäume,
 - Teilgebiet MI 2: in Summe 4 Bäume,
 - Teilgebiet MI 3: in Summe 10 Bäume.
 - (2) Innerhalb der im MI 3 und in der privaten Grünfläche gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dichte, gemischte Strauchhecken zu

- Art der baulichen Nutzung**
 - TF 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Teilbereiche mit nicht standortheimischen Gehölzarten (wie Eschen-Ahorn) sind bei Abgang durch standortheimische Gehölzarten gemäß den Pflanzlisten A und B zu ersetzen. Soweit in den Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen für die Änderung des Geländeneiveaus eingegriffen werden muss, sind baumerhaltende Maßnahmen vorzusehen.
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b) BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - TF 11 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversickerung**
 - (1) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das innerhalb der Baugelände anfallende Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke selbst zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Soweit zur Versickerung erforderlich, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen. Dabei ist auch die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Nutzung als Brauchwasser zulässig.
 - (2) Das auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser ist mindestens in der Hälfte der Fläche in straßenbegleitenden Mulden und Rinnen auf den Baugrundstücken zu versickern. Alternativ oder in Ergänzung dazu kann das auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser gesammelt und an geeigneter Stelle im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zur Versickerung gebracht werden.
 - (3) 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, Fugenrguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Gleiches gilt für die Befestigung des öffentlichen Fuß- und Radweges sowie der Wege in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".
 - (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BImSchG)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - VIII. Bodenkundliche Übernahmen**
 - Bodenkmale**
 - Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Bodenkundliche im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bd. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2(1)-(2) registriert:
 - BD 4189 (Fundplatz Brandenburg-Altestadt 13): Gräberfeld des Neolithikums.
 - BD 4198 (Fundplatz Brandenburg-Altestadt 48): Siedlung der Bronzezeit.
- Hinweise ohne Normcharakter**
 - Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**
 - (1) Auf die Anwendung der unmittelbaren 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]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
 - (2) Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.
 - Hinweis 2: Bodenkundliche**
 - Im gesamten Geltungsbereich besteht aufgrund fachlicher Kriterien des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die begründete Vermutung, dass hier bislang nicht aktenkundig geworden Bodenkundliche verborgen sind. Zudem ist die räumliche Ausdehnung der registrierten Bodenkundliche im Einzelnen nicht bekannt. Für alle Tiefbaumaßnahmen und Erd Eingriffe, für alle Baugruben für Gebäude, Trassen, Stellplätze, Baumpflanzungen etc. ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.
 - Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.
 - Hinweis 3: Baugrund und Versickerung von Regenwasser**
 - Der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch schlechte Versickerungseigenschaften aus, sodass aufwendige technische Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung erforderlich sein können.
 - Für die Niederschlagswasserversickerung ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 - Hinweis 4: Versorgungsanlagen - 110-kV-Freileitung**
 - Bei Planungen baulicher Anlagen aller Art sowie deren Realisierung innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitungen sind die einschlägigen technischen und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. Innerhalb des Schutzbereiches darf nur niedrigwachsendes Pflanzgut (maximale Endwuchshöhe 3 m) gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitung fallen können.
 - Für geplante bauliche Anlagen bzw. Veränderungen des Erdniveaus sowie Grünordnungsmaßnahmen sind dem Netzbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn prüffähige Unterlagen vorzulegen.
 - Hinweis 5: Versorgungsanlagen - Gasleitung**
 - Der 10 m breite Schutzstreifen entlang der Gasrohrdrückleitung DN 300 (5 m beidseitig der Gasleitung) muss jederzeit zugänglich sein und ist von jeglichen Bepflanzungen und Bepflanzungen freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Schutzstreifen sind vor Baubeginn mit den Stadtwerken Brandenburg an der Havel abzustimmen.
 - Bei der Kreuzung der Gasrohrdrückleitung durch eine Verkehrsfläche, sind folgende Auflagen des Netzbetreibers zu beachten:
 - Der zu überbauende Bereich muss im Vorfeld vor Ort klar gekennzeichnet sein.
 - Die Leitung ist im gesamten Bereich der Überbauung unter Aufsicht des Netzbetreibers freizuhalten. Danach erfolgt eine Begutachtung des Leitungszustandes durch den Netzbetreiber und eventuell nötige Instandhaltungsmaßnahmen.
 - Die Leitung ist vollumfänglich (30 cm) mit stoffreinem Material zu überdecken.
 - Eine Gesamtüberdeckung der Gasrohrdrückleitung von 0,8 m ist zwingend einzuhalten.
 - Der Bereich der Straßenquerung ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch Markierungspfähle zu kennzeichnen.
 - Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von 2,5 m zur Gasleitung einzuhalten.
 - Hinweis 6: Versorgungsanlagen - Fernwärme**
 - Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Fernwärmevorangebiets gemäß "Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die öffentliche Fernwärmeversorgung, den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und deren Benutzung" (Fernwärmesatzung). Es handelt sich dabei um das Fernwärmeversorgungsgebiet 1 (Stadtteil Brandenburg Nord).
 - Hinweis 7: Kampfmittelbeseitigung**
 - Gemäß Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kampfmittelbelastetes Gebiet einzustufen. Daher kann für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung erforderlich sein. Über die Notwendigkeit einer Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der aktuellen Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Landes Brandenburg.
 - Hinweis 8: Städtebaulicher Vertrag**
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2016. Die erste öffentliche Bekanntmachung (Teil B), wurde am 29.12.2016 von 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 21.10.2015 erfolgt.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.02.2016 durchgeführt worden.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.02.2016 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit Nebenzeichnung 1 (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 21.02.2018 bis 26.03.2018 während folgender Zeiten
Montag 8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 15.00 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 ausliegen. 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 sein können, am 12.02.2018 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.
Brandenburg a.d.H., den 02.02.2019
Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.11.2017, ergänzt um die Inhalte der örtlichen Aufmessung vom 27.01.2015, und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Brandenburg a.d.H., den 02.02.2019
Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 12.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Nebenzeichnung 1 (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 29.12.2016 von 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 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 des Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Brandenburg a.d.H., den 11.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.2016 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 des Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Brandenburg a.d.H., den 24.01.2019
Der Oberbürgermeister
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß § 245c, 233 BauGB wurde das Aufstellungsverfahren, welches mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.10.2015 eingeleitet wurde, auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden war, zu Ende geführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.10.2015, also vor dem 15.05.2017, eingeleitet.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).
- Übersichtskarte
- Copyright: elis-Verlag GmbH, www.elis-verlag.de
- STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
- Bebauungsplan Nr. 33
"Am Gallberg"
- Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.
- Brandenburg an der Havel
FB IV, Stadtplanung, FG 61 Bauteilplanung
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel
- Bearbeitungsstand: Juni 2018, Satzungsfassung
- Kartengrundlage: vom Kataster- und Vermessungsamt bereitgestellt am 01.11.2017, örtliche Aufmessungen vom 27.01.2015, Gemarkung Brandenburg, Flur 69
- Bearbeitung: Plan und Recht GmbH
Bauteilplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oberberger Straße 40
10435 Berlin