



Teil B Textliche Festsetzungen

Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag, insbesondere den § 246a und BauGB-MaßNG vom 28. April 1993 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) werden festgesetzt:

1. Planzeichen und Legende :

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB, i.V. mit § 1 BauNVO

WA 1 - WA 4 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ, §§ 17, 19 BauNVO

z.B. 0,8 Geschößflächenzahl GFZ, § 16(2) Nr.2 und § 17 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, § 16 (2) Nr.3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9(1) Nr.2 BauGB

Baugrenze, § 23(3) BauNVO

offene Bauweise, § 22(2) BauNVO

es sind nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauGB

Hauptfirschtigung, § 9 (1) Nr.2 BauGB, Stellung der baulichen Anlagen

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

GAR Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, § 9 (1) Nr.4 BauGB

5. Grünflächen, § 9(1) Nr.15 BauGB

Private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

6. Flächen für das Parken von Fahrzeugen, § 9(1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Stellplätze

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9(1) Nr.25 a BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9(1) Nr.25a

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9(1) Nr.25a, Planzeichen 13.2.1 (PlanzV)

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr.21 BauGB

bei schmalen Flächen

9. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, § 9(1) Nr.24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen, mit Höhenangabe über Gelände, oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10. Hauptversorgungsleitungen, § 9 (1) Nr.13 BauGB

oberirdische "SA" - Freileitung

unterirdische Ver- und Leitungsleitungen

11. Flächen für die Regenwasserbeseitigung und die Abfallentsorgung, § 9 (1) Nr.14 BauGB

Private Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Flächen für das Aufstellen von Containern für die Sammlung von Abfällen

Private Sammelstellplätze für Abfallbehälter

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz (Bodendenkmal) unterliegen

Zeichenerklärung der Plangrundlage

Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer

Topopunkt mit Höhenangabe in Metern über NN

Baum mit Kronendurchmesser

Begrenzungsstein

Bestehende Gebäude

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB :

1. Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §1 (2) BauNVO: Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt

Folgende Nutzungsarten sind zulässig

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Anlagen für Verwaltungen

3. Gartenbaubetriebe

4. Tankstellen

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig

2. Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr.4 BauGB :

Private Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, oder in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Garagen ist bei Aufstellung senkrecht zur Erschließungsstraße ein Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen/Carports oder eine Kombination von beiden je Wohneinheit auf dem Grundstück oder im Haus, nachzuweisen

In den Baugebieten WA 4 ist mindestens 1 Stellplatz oder Garage / Tiefgaragenstellplatz / Carport je Wohneinheit nachzuweisen

Für Einliegerwohnungen ist in allen Baugebieten ein Stellplatz/Garage nachzuweisen.

3. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 a, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Private Grünflächen :

1. In den Grünflächen sind, Geh- und Radwege und Leitungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Es sind Flächen für die Versickerung von Regenwasser mit einer Fläche von mindestens 4.110m² auszuführen. Außerhalb dieser Flächen ist ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 4,0 Meter auszuführen. Von der Verkehrsfläche A und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung D, F1-F3, G1-G3 darf Niederschlagswasser eingeleitet werden.

2. Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1, 2, 3 und 5 zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Baum je 200m² Pflanzfläche zu pflanzen. Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 0,18m in 1,00m Höhe haben. Freiflächen sind als Wiese anzulegen

3. Je 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche eines Baugrundstücks ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, jedoch mindestens ein Baum je Grundstück. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung muß mindestens 0,14 m in 1,00 m Höhe betragen. Je 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche eines Baugrundstücks sind mindestens 5 Sträucher der Listen 2 - 4 anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis zu 10 % der Stückzahl zulässig. Ein Baum ist an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn der Abstand zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche weniger als 5 m beträgt.

4. Garagenwände sind mit Kletter- und Schlingpflanzen der Liste 6 zu bepflanzen. Pro laufenden Meter Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen.

5. Bei öffentlichen Stellplätzen ist je 4 Plätze ein Baum der Liste 1 zu pflanzen. Die Baumscheibe muß aus mind. 4m² unbefestigter Fläche bestehen. Die Flächen können sowohl zwischen als auch neben den Stellplätzen angeordnet werden.

6. Die öffentlichen Stellplätze an den gekennzeichneten privaten Grünflächen sind an denen der Grünfläche zugewandten Seite mit einer Schutzhecke bestehend aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 zu umpflanzen.

7. Nicht überdachte private und öffentliche Stellplätze sind mit breitflügigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen. Wege innerhalb der öffentlichen Anlagen sind mit breitflügigem Pflaster zu befestigen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planzeichen 13.2.1., PlanzV)

Für die im Süden des Geltungsbereichs ausgewiesene Fläche sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden

Es ist über die gesamte Fläche ein Baum je 75 m² und je ein Strauch je 1 m² zu pflanzen.

Stadterveraltung Brandenburg  
Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

Pflanzliste 1 : Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Rothkastanie
Aesculus hippocastanum	Hainbuche
Carpinus betulus	Rotbuche
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	Stieleiche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Berg-Ulme
Ulmus glabra	

Pflanzliste 2 : Bäume und Sträucher	Feldahorn
Acer campestre	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbäuer
Obstbäume lokale Arten	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Hauszweitsche

Die Gehölze sind als Hochstamm zu pflanzen

Pflanzliste 3 : Sträucher	Feldahorn
Acer campestre	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Waldrebe
Clematis vitalba	Kornelkirsche
Cornus mas	Gemeiner Harttriegel
Cornus sanguinea	Waldhasel
Corylus avellana	Pflaflenhutchen
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Brombeere
Rubus fruticosus	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Johannisbeere
Ribes rubrum, uva-crispa	Heckenrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Pflanzqualität : Mind. zweimal verschult

Pflanzliste 4 : Pflanzen am Ufer der Sickermulden	Alnus glutinosa
	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix triandra	
Salix aurita	

Weitere artenwandte, standortgerechte, einheimische Gehölze können ergänzt werden, sofern sie dem Charakter der angrenzenden in Art und Größe entsprechen

Pflanzliste 5 : Uferstauden der Sickermulden	Gemeiner Froschhölzel
Alisma plantago-aquatica	Sumpf-Dotterblume
Caltha palustris	Sumpf-Segge
Carex acutiformis	Gelbe Segge
Carex flacca	Rispensegge
Carex paniculata	Wasser-Schwertlilie
Isis pseudocacorus	Flatter-Binsse
Juncus effusus	Rohr-Glanzgras
Lythrum salicaria	Schilf
Phragmites communis	Pfeiferaut
Sagittaria sagittifolia	Igelkolben
Sparganium erectum	Breitblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	

Mahd alle 2 Jahre, abschnittsweise

Pflanzliste 6 : Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)	Clematis vitalba
	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum auberti	Knotersch

4. Geh-, Radweg- und Leitungsrechte § 9(1) N.21 BauGB: Es werden Leitungsrechte mittels Planzeichen 15.5 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt

In den privaten Grünflächen werden Geh- und Radwegrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und Leitungsrechte zum Einleiten von Niederschlagswasser zugunsten der Stadt Brandenburg

5. Flächen für die Abfallentsorgung § 9(1) Nr.14 BauGB: Die privaten Sammelstellplätze für Abfallbehälter sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig

Hinweis auf Belange des Denkmalschutzes: Vermutete Lage eines Bodendenkmals. Die Darstellung steht einer Bebauung nicht entgegen. In der Phase der Baugrubenerstellung für Gebäude oder Erschließung, bei denen flächig Oberboden abgetragen wird, sind die Baulerminne mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es ist gemäß Brand.b. Denkmalschutzgesetz vom 22. Juli 1991 §§ 15-19 zu verfahren.

3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 Brand. Bauordnung als Ortssatzung i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB.

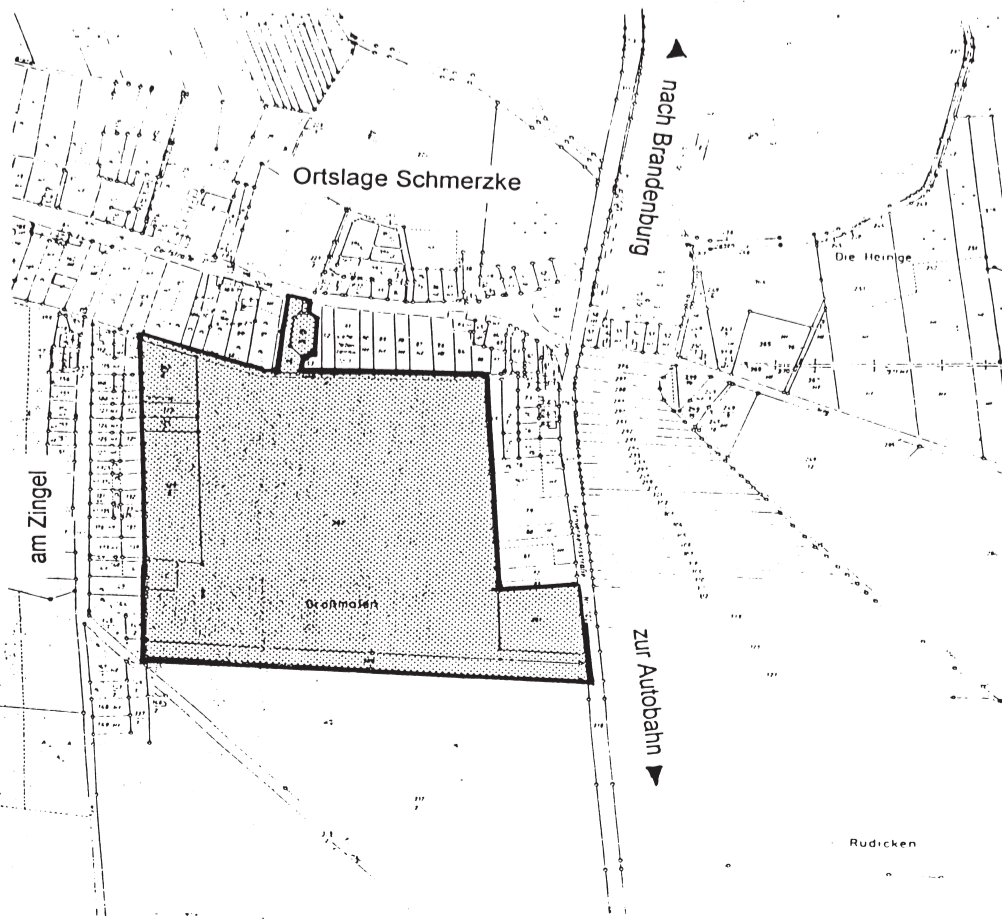
Dächer: Die Wohngebäude sind nur mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 40° zu errichten. Die Nebenanlagen sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Es sind rote Dachziegel zu verwenden.

Einfriedungen: Zäune sind zum Straßenraum nur bis zu einer Höhe von 1,0m und in Verbindung mit Hecken und Sträuchern, die mindestens die Höhe der Einfriedung haben und auf der Straße zugewandten Seite des Zaunes stehen müssen zulässig. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.

Einfriedungen an nicht öffentlichen Flächen sind als Strauchpflanzung, Maschendraht- oder Lattenzäune und bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Es sind Pflanzen der Liste 3 dieses Planes zu verwenden, massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind um die Flächen gemäß Planzeichen 13.2.1 (PlanzV) nicht zulässig

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im EG und nur bis Höhe Oberkante 1 OG Fußboden anzubringen. Ihre Abmessungen werden wie folgt begrenzt: Höhe nicht über 0,50 m, Länge nicht über 2,0 m. Fahnentransparente dürfen nicht weiter als 0,75 m von der Hauswand abkragen und eine Länge von 1,5m nicht überschreiten.



Präambel

Der Bebauungsplan wurde entsprechend BauGB-MaßnahmenGesetz, in Verbindung mit der BauNVO und PlanZVO aufgestellt.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung

Aufgestellt mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 16.12.1994 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

3. Bestätigung des Entwurfes

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.01.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.11.1994 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

5. Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.02.95 bis zum 13.03.95 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag: 08.00 - 15.00 Uhr; Dienstag: 08.00 - 17.00 Uhr; Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, sowie mit dem Hinweis, daß während der Auslegung Gelegenheit zur Erörterung des Planentwurfes gegeben wird, am 03.02.1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg bekanntgemacht worden.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

6. Katasterbestätigung

Der katastermäßige Bestand am 22.3.95 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad. Camberg, den 30.05.95

Vermessungsstelle

7. Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.1995 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

8. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde gemäß § 10 BauGB von den Stadtverordneten am 26.04.1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordneten vom 26.04.1995 gebilligt.

Brandenburg, den 02.10.1995

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

9. Genehmigung und Anzeige

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 02.06.1995, AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

Brandenburg, den 10.10.97

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

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

Brandenburg, den 10.10.97

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

11. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.03.1997 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44,246a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.03.1997 in Kraft getreten.

Brandenburg, den 10.10.97

Der Stadtverordnetenvorsteher

Der Oberbürgermeister

Stadt Brandenburg an der Havel

Vorhaben : Bebauungsplan "Wohnpark an der Zingelheide" in Schmerzke, Flur 2

Plan: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab : 1 : 500

B-Plan Nr. 4

Änderungsnr. 5 18.04.1995

Erstellt durch : SUTER + SUTER GMBH, DARMSTADT, BERLIN

STADT-, REGIONAL- und LANDSCHAFTSPLANUNG ARCHITEKTEN und INGENIEURE

Projektteam : V. Wild, D.Sikora, J.Lührs, U.Assel

Im Auftrag von : BRAVO Immobilien Holding, Heilbronn

Fachplanungen: Städtebauentwurf: Kohlmeier, Bechler, Krummlauf, Heilbronn. Gebäude: Laubach, Mainz-Leipzig. Ingenieurbau: Irion + Gruner, Karlsruhe. Verkehrsplaner: Büro Badtke, Heilbronn. Landschaftsplaner: Okoplan GMBH, Heilbronn.

Stadt Brandenburg an der Havel

zum Archiv v. 02.04.95