Abgrenzung des unterschiedlichen Masses der baulichen Nutzung (GFZ), zwischen WA 2 und WA 3, § 16 (5) BauNVO

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

WA 1 - WA 3 Allgemeine Wohngebiete § BauNVO

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

0.4 Grundflächenzahl GRZ, §§ 17, 19 BauNVO

0.6 Geschossflächen GFZ, § 16 (2) Nr. 2 und § 17 BauNVO

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

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

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

O offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO

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

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

F. min. 400m² *mindest Grundstücksfläche*

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

5. Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:

Spielplatz

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

P Öffentliche Stellplätze

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25a 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 15-KV -Freileitung

unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Private Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrflächen

Öffentliche Flächen für das Aufstellen von Container für die Sammlung von Wertstoffen

Private Sammelstellplätze für Abfallbehälter

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauBG)

D Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz (Bodendenkmal) unterliegen

Zeichenerklärung der Plangrundlage:

Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

78 Flurstücksnummern

•30.90 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 ausnahmsweise zulässigen 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 Gargen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB:
Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, oder in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Festsetzungen gemäss § 9 (1) Nr 25a, 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 4.110 m² 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 Niedershlagswasser eingeleitet werden.

2. Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1, 2, 3 und 5 zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Baum je 200 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Bäume müssen bei den Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 0,8 m in 1,00 m Höhe haben.
Freiflächen sind als Wiese anzulegen.

3. Je 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche eines Baugrundstücke 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 1,00m 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 Wandfläche 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. 4 m² 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 breitfugigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen. Wege innerhalb der öffentlichen Anlagen sind mit breitfugigem Pflaster zu befestigen.

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2 : Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume lokale Arten:	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Hauszwetsche

Die Gehölze sind als Hochstamm zu pflanzen

Pflanzliste 3 : Sträucher

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

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 artverwandte, standortgerechte, einheimische Gehölze können ergänzt werden, sofern sie dem Charakter der angrenzenden in Art und Grösse entsprechen.

Pflanzliste 5 : Uferstauden der Sickermulden

Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel
Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Carex paniculata	Rispen-Segge
Isis pseudoscorus	Wasser-Schertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lythrum salicaria	Rohr-Glanzgras
Phragmites communis	Schilf
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Sparganium erectum	Igelkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

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 aubertii	Knöterich

4. Geh-, Fahrweg- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB:
Für die im zeichnerischen Teil bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit festgesetzt.

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

Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes:
Vermutete Lage eines Bodendenkmales. Die Darstellung steht einer Bebauung nicht entgegen. In der Phase der Baugrubenerstellung für Gebäude oder Erschliessung, bei denen flächig Oberboden abgetragen wird, sind die Bautermine 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:

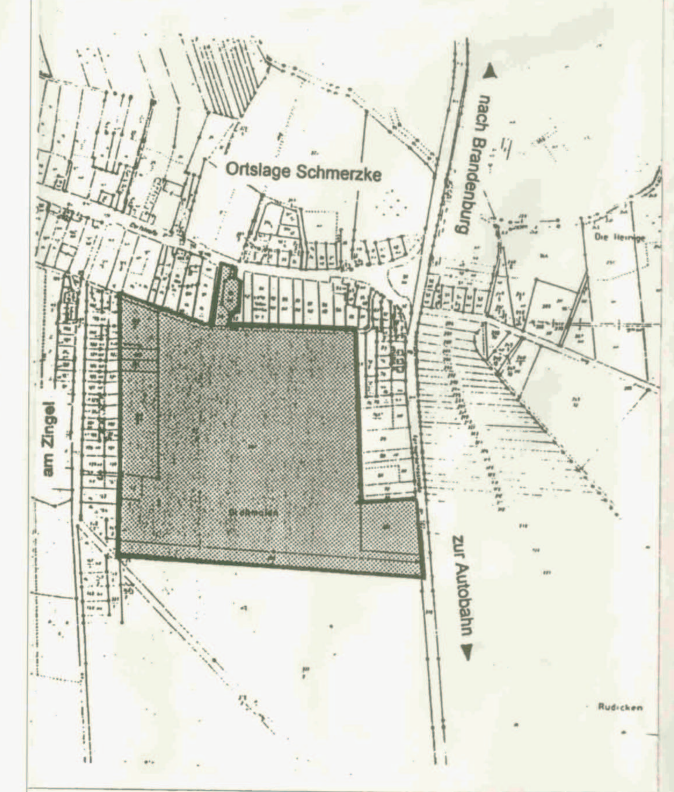
Dächer:
Die Wohngebäude sind nur mit Sattel-, *Walm- und Krüppelwalmdächern* mit einer Neigung zwischen 30° und *45°* zu errichten.
Es sind rote Dachziegel zu verwenden. *Innerhalb des Strassenringes Strasse A sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.*

Einfriedungen:
Zäune sind zum Strassenraum nur bis zu einer Höhe von 1,0 m 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 0,50 m zulässig.

Einfriedungen an nicht öffentlichen Flächen sind als Maschendraht- oder Lattenzäune und bis zu eine Höhe von 1,0 m zulässig. Massive Einfriedungen sind 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 o,50 m, Länge nicht über 2,0 m. Fahnentransparente dürfen nicht weiter als 0,75 m von der Hauswand abkragen und eine Länge von 1,5 m nicht überschreiten.

Hienweis: 1. Änderungen in der Planzeichnung sind farbig dargestellt
2. Änderungen in der textlichen Festsetzung sind kursiv dargestellt



Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 18.02.00 erfolgt.

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

3. Die Entwürfe des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.04.00 bis 03.05.00 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 dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.00 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

4. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.00 der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brandenburg an der Havel den 28.9.2000

Sebastian Pötinger — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — *Vermessungsstelle*

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

7. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.07.00 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung zum geänderten Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.07.00 gebilligt.

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

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

Brandenburg, den 22 SEP. 2000

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

9. Der geänderte Bebauungsplan 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 24.08.00 im Amtsblatt der 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BGB) hingewiesen worden
Die Satzung ist am 24.08.00 in Kraft getreten.

Brandenburg, den 22 SEP.

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — *Der Oberbürgermeister*

Stadt Brandenburg an der Havel

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
"Wohnpark an der Zingelheide" in Schmerzke

Plan : Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab : 1 : 500

B-Plan Nr. 4

Änderungsnr. 1 — 01 / 2000

Erstellt durch :
GRUNER + MOHN Ingenieurgesellschaft mbH
Kriegsstrasse 37
76133 Karlsruhe
Telefon (07 21) 9 31 89-0
Telefax (07 21) 9 31 89 89

Im Auftrag von :
BRAWO Immobilien Projektierungs-GmbH & CO KG - Bahnhofstraße 7 - 74072 Heilbronn

Fachplanungen :
Städtebauentwurf : Kohlmeier, Bechler, Krummlauf, Heilbronn — B-Planänderung 5 : Suter + Suter, Berlin
Technische Infrastruktur : Gruner + Mohn, Karlsruhe — Verkehrsplaner : Büro Badtke, Heilbronn
Landschaftsplaner : Ökoplan GMBH, Heilbronn

1.72m² - 60098-3