

Teil A Planzeichnung
Maßstab 1: 2.000

Fassung November 2005

Gemeinde Beetzsee
Ortsteil Brielow

Teilbereich 1
Innenbereich gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Teilbereich 2
Ehemaliger Außenbereich der
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
als Ergänzungsfäche in den
Innenbereich einbezogen wird

B-Plan Nr. 1
"Industriegebiet Nord"
Hohenstücken

Begrünter Schutzwall im
Gebiet des B-Plan Nr. 1

0 10 20 30 40 50 100 m

	Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	(§ 1 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
GRZ 0,3	Maß der baulichen Nutzung	
II	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16/§ 19 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 20 BauNVO, BbgBO in der Fassung vom 01.09.2003, § 2 Abs. 4)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenrückhaltebecken	(§ 9 (1) 16 BauGB)
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 (1) 20 BauGB)

 Umgründung des Bereiches der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

 Abgründung der Teilbereiche 1 (§ 34 (4) 1 BauGB) und 2 (§ 34 (4) 3 BauGB)

 Umgründung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 (1) 24 BauGB)

 hier: Bereiche innerhalb der WA-Gebiete mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an und in den Gebäuden, gemäß der Festlegungen im Teil B parallel "Brielower Aue", siehe Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 5.1

 parallel "Brielower Grange", siehe Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 5.2

 südlicher Teil des Plangebietes, siehe Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 5.3

 Umgründung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

 Fläche für eine zu errichtende Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,5 m. Siehe Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 4.1

 Fläche für einen zu errichtenden und bepflanzenden Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m. Siehe Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 4.2

①	Nummer der Bauquartiere
203	vorhandene Grundstücke zu Planungsbeginn
	vorhandene Gebäude zu Planungsbeginn

zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Stadt Brandenburg
a.d. Havel für den Bereich Brielower Aue

1. Nutzungsausschluss im Teilbereich 2
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten in den allgemeinen Wohngebieten des Teilbereiches 2 auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Bauquartieren im Teilbereich 2 die Errichtung von Carports und Garagen auf den Baugrundstücken auf der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite nur hinter der festgesetzten Baugrenze errichtet werden dürfen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Fläche im WA-Gebiet südlich der SPE-Fläche 1. Dort dürfen bauliche Nebenanlagen einschließlich Carports und Garagen auf der gesamten Fläche zwischen SPE 1-Fläche und der 21,0 m südlich festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bauquartieren im Teilbereich 2 in den Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden dürfen.

4.1 Lärmschutzwand
Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist, westlich des Regenrückhaltebeckens und direkt angrenzend an das WA-Gebiet eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss auf gesamter Länge eine Höhe von mindestens 3,5 m über der Scheitelhöhe der Verkehrsfläche der Straße "Brielower Grenze" aufweisen. Die Lärmschutzwand ist am südlichen Ende so in den dort beginnenden Lärmschutzwall einzubinden, dass kein Lärmloch entsteht.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche westlich der Straße "Brielower Grenze" ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der gemäß der gründerischen Festsatzung Nr.2 zu bepflanzen ist. Die Scheithöhe des Lärmschutzwalles muss auf gesamter Länge eine Höhe von mindestens 3,0 m über der Scheithöhe der Straße "Brielower Grenze" aufweisen. Im Süden ist der Lärmschutzwall auf einer Höhe von mindestens 3,0 m fortzuführen bis zur Einbindung in den begrünten Schutzwall im Bereich des B-Plan Nr. 1.

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen südlich der Straße Brietower Aue
Für die in der Flanzschiebung mit "A" gekennzeichneten Flächen sind in den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeindeordnung für die Stadt Bad Reichenhagen festgesetzt, dass die innerhalb dieser Fläche befindlichen Wohngebäude oder Teile von Wohngebäuden, die in der Flanzschiebung zugewandt sind, ein bestimmtes Schallmindermaß (RW) von ≥ 35 dB (A) aufweisen müssen. Zusätzlich sind die nach der Nord-Süd-Orientierung und den nach Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) für die Flanzschiebung nach Süden gerichteten Außenwände und die nach Schlafen vorgesehenen äußeren Schallpegel sicherstellen. Als Ausnahme darf auf diese schallgedämmten Lüfter verzichtet werden, wenn diese Räume über ein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster verfügen und diese Fenster zum öffentlichen Verkehrsraum hin offen stehen. Für die mit "A" markierten Fläche liegt

Für die in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet direkt westlich angrenzend an den festgesetzten Lärmschutzwall und die festgesetzte Lärmschutzwand wird festgesetzt, dass die innerhalb dieser Fläche befindlichen Wohngebäude im Erdgeschoss auf den nach außen zugewandten Außenbauteilen ein Bauschalldämmmaß (Rw) von ≥ 35 dB aufweisen müssen. Zusätzlich sind bei den zur Ostseite gelegenen und zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) für diese Räume schalldämmte Lüfter einzurichten, die die oben geforderte Minderung des äußeren Schallspiegels sicherstellen. Als Ausnahme darf auf diese schalldämmten Lüfter verzichtet werden, wenn diese Räume über ein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der Westseite des Gebäudes verfügen. Dies ist im Plan mit "C" gekennzeichnet. Für die mit "D" gekennzeichnete Fläche wird für Wohngebäude, die sich bis zu 15,0 m südlich der nördlichen Baugrenze befinden darüber hinausgehend festgesetzt, dass die dort der "Brieweler Aue" zugewandten Außenbauteile im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein Bauschalldämmmaß (Rw) von ≥ 35 dB (A) aufweisen müssen. In diesem Bereich müssen auch die zur Nordseite gelegenen und zum Schlafen vorgesehenen Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit schalldämmten Lüftern ausgestattet sein. Für die Flächen mit der Minderung des äußeren Schallspiegels sicherstellt. Auf diesen Lüfter darf nur verzichtet werden, wenn diese Räume über ein zweites zum Lüften zu öffnendes Fenster zur Gebäudewestseite verfügen.

Für die in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten im Süden des Teilbereiches 2 wird festgesetzt, dass für die innerhalb dieser Fläche befindlichen Wohngebäude die Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind (Schlafzimmer und Kinderzimmer), auf der Gebäudesüdseite ausgeschlossen sind.

1. Straßenbepflanzungen
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der im Teilbereich 2 als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche für die Erschließungsstraße an zwei Standorten jeweils ein Straßenbaum der Art Fächerplatan (ginkgo biloba) in der Pflanzqualität "Hochstamm, StU 18 - 20 cm" anzupflanzen sind. An den Pflanzstandorten sind Baum-scheiben von mindestens 10 qm Fläche von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen.
 (Maßnahme im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsstraße)

Natur und Landschaft (SPE-Flächen) im Teilbereich 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in der Fläche SPE 1 mindestens 116 Sträucher der Artenliste 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen sind.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in der Fläche SPE 2 auf den dort festgesetzten Lärmschutzwällen mindestens 683 Sträucher der Artenliste 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität sowie 7 Bäume der Art Traubeneiche (*Quercus petraea*) in der Pflanzqualität "Heister, Höhe 125 - 150 cm" zu pflanzen sind.
(Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsstraße)

Pflanzqualität "Strauch, Höhe 60 - 100 cm"
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)

1. Die Aufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich "Brielower Aue" erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
Die Durchführung einer Umweltprüfung für dieses Planverfahren ist nicht erforderlich.

Die Oberbürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.205 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Es wurde dabei angegeben, dass eine Umweltsprüfung nicht erforderlich ist.

Dr. F. W. Meier
Die Oberbürgermeisterin

3. Die Entwürfe der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 25.08.2005 bis 26.09.2005 während folgender Zeiten

Montag 08.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag 08.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch 08.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag 08.00 bis 15.00 Uhr
Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 16.08.2005 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde auch angegeben, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.



 Die Oberbürgermeisterin

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 21.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.


 Die Oberbürgermeisterin

5. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung "Brielower Aue", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.12.2005 gebilligt.

 Die Oberbürgermeisterin

6. Die Satzung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung "Brielower Aue", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dr. Timmermann
Die Oberbürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung "Brieweler Aue" 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 11.06.2020 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Einhaltung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.06.2020 in Kraft getreten.



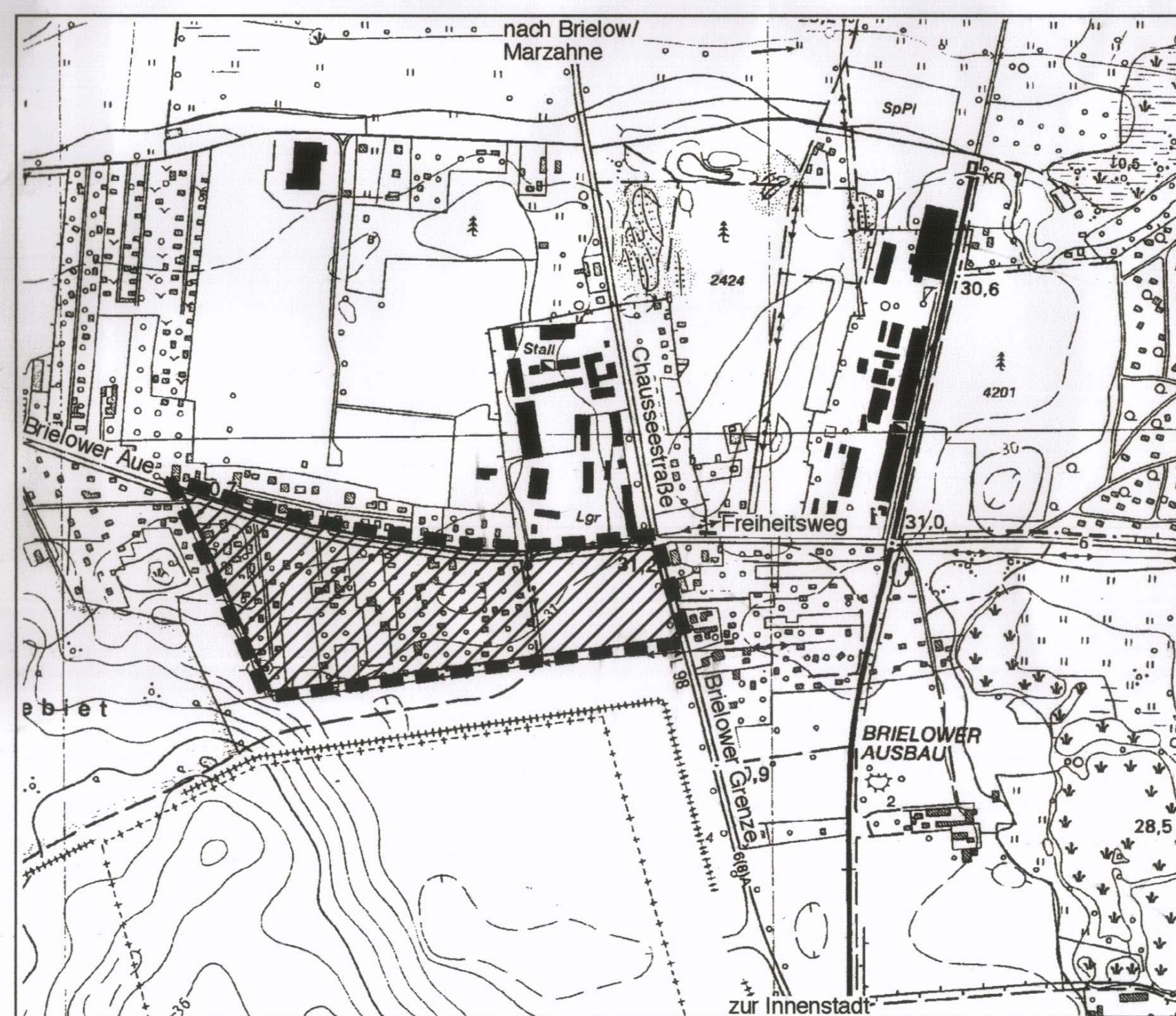
 Die Oberbürgermeisterin

Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2161), geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2214), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I. S. 1224)

In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Brandenburgischen Bauordnung gemäß der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl.
Teil I Nr.12, S. 210 vom 21.07.2003)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)



**Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich Brielower Aue**

Maßstab 1 : 2.000
Stand November 2005
Bearb.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/
Dipl.-Biologe T. Bartels
Projekt Nr.: BR 380

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Telefon: 03391-458180 • Fax: 03391-458188

Im Auftrag und Einvernehmen mit der
Stadt Brandenburg a. d. Havel, Fachbereich IV, Stadtentwicklung und Bauwesen
 Wiener Straße 1 • 14772 Brandenburg a. d. Havel