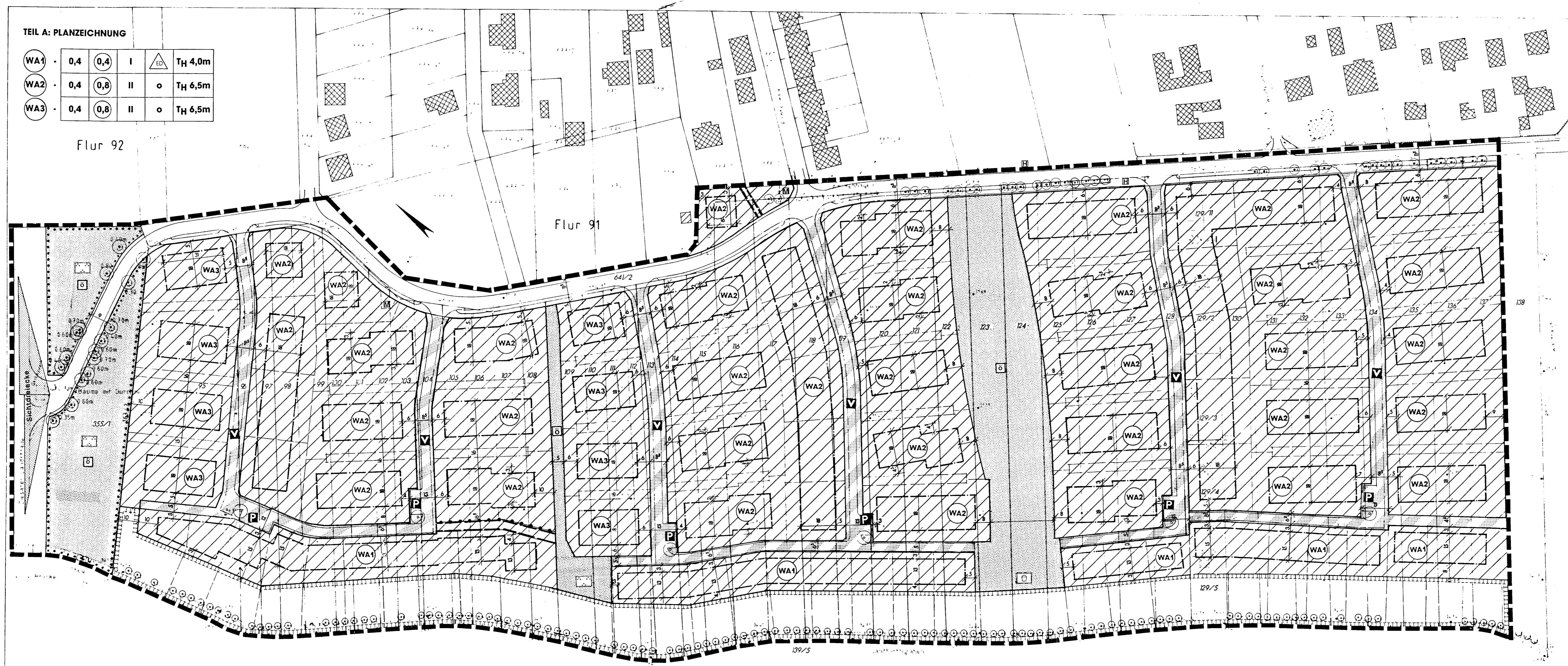


TEIL A: PLANZEICHNUNG

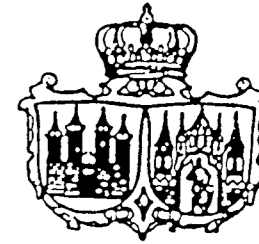
WA1	0,4	0,4	I		T _H 4,0m
WA2	0,4	0,8	II		T _H 6,5m
WA3	0,4	0,8	II		T _H 6,5m

Flur 92



Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift



Wohngebiet "Am Rehhagen" Brandenburg an der Havel

PLANZEICHEN NACH PLANZVG90

	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	offene Boulevé
	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Traufhöhe als Höchstgrenze (Bezugspunkt siehe Punkt 3. der textlichen Festsetzungen)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsbenutzter Bereich
	öffentliches Parken
	Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung:
	Spielplatz
	Parkanlage
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Anpflanzgebot für Einzelbäume
	Erhaltunggebot für Einzelbäume
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
	Dortstellungen ohne Normcharakter
	Standort für Container des Entsorgungsdienstes
	Grundstücksgrenze
	Aufteilung des Straßenraums
	Bushaltestelle
	Sichdreiecke

RECHTSGRUNDLAGE

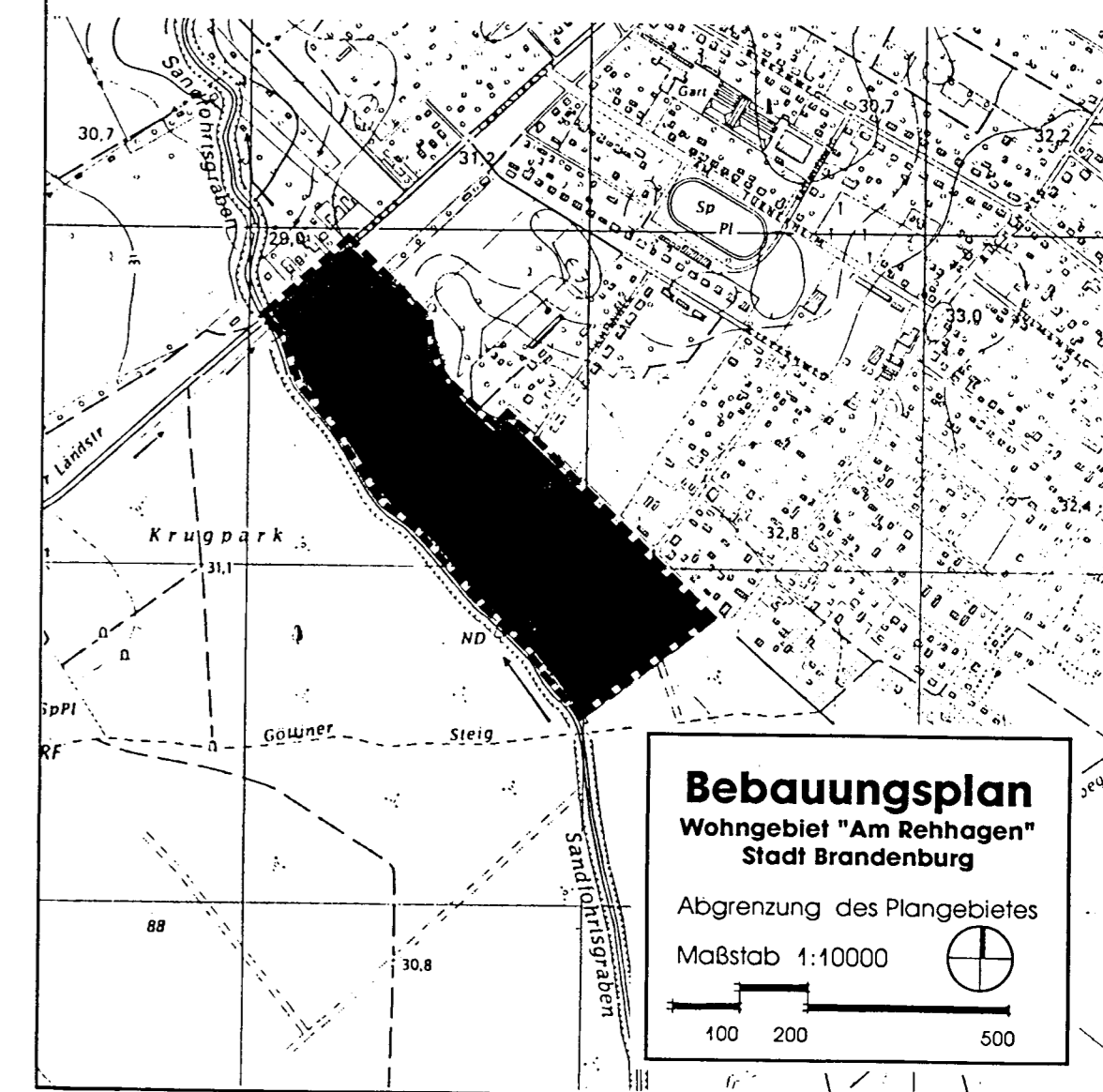
Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVG) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Brandenburgischen Bauordnung (BBauO) vom 19.05.1994 aufgestellt.

Für den Bebauungsplanentwurf:

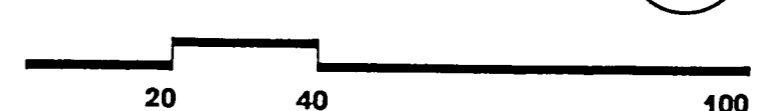
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfbau / Dipl.-Ing. Jacqueline Funtke / 30163 Hannover, Stichstraße 3 / 06712 Zeitz, August-Bebel-Str. 12 (Kv. 3A Nr. 055492-1-g)
Planentwurf vom 10.04.95 mit Änderungen vom 31.08.95

Für den Entwurf des Grünordnungsplans:

L.A.U.B. Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Potsdam, Bearbeiterin: G.Pötzcher / 14482 Potsdam, Karl-Liebknecht-Straße 111
Planentwurf vom Januar 1995



Maßstab 1:1000

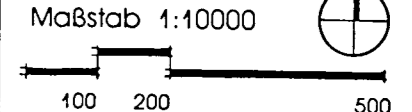


Bebauungsplan

Wohngebiet "Am Rehhagen" Stadt Brandenburg

Abgrenzung des Plangebietes

Maßstab 1:10000



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Auf der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO - Die gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind in den WA1-Gebieten, WA2-Gebieten und WA3-Gebieten allgemein zulässig. - Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig. (§16) Nr.1 BauNVO
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB) Für die Baugrundstücke wurden folgende Mindestgrößen festgesetzt: - in den WA1-Gebieten > 300 m² - in den WA2-Gebieten > 200 m² - in den WA3-Gebieten - keine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße
- Höhenangaben sind über dem Bezugspunkt der mittleren Höhe der Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges oder befahrten Weges zu messen.
- Pflanz- und Erhaltungsebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) (1) Entlang der Straße "Am Rehhagen" ist eine bestehende Pflanzreihe im dargestellten Umfang dauerhaft zu erhalten. - Abgestorbene Bäume sind durch gleiches Höhenstadium (Prunus domestica - Pflanzreihe) zu ersetzen. (2) Die in 4. (1) der textlichen Festsetzungen dargestellte zu erhaltende Pflanzreihe ist entlang der gesamten Straße "Am Rehhagen" im Plangebiet als straßenbegleitende Anpflanzung im Grünstreifen zu ergänzen. Der Pflanzstreifen soll 7 Meter in der Reihe betragen. In der Reihe, in denen nördlich der Fahrbahn eine Fläche mit einer Breite von mindestens 2 Metern für eine Anpflanzung zur Verfügung steht, ist die gleiche Anpflanzung durch auf der Nordseite der Fahrbahn vorzunehmen. (3) In den Straßen mit einer Straßenraumbreite von 8,5 Metern ist entlang der Pflanzreihe eine Reihe von Bäumen (Carpinus betulus, Hainbuche) zu pflanzen. Der 4 m² betragende, die Bäume sollen zum Stammespunkt einen Stammdurchmesser von mindestens 18 cm aufweisen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bodenarbeiten der Liste 2 zu berücksichtigen. Die Baumreihe ist mit abgestorbene Bäume durch gleiches Höhenstadium zu ersetzen. Die Baumreihe ist mit abgestorbene Bäume durch gleiches Höhenstadium zu ersetzen. (4) Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Baumarten sind aus Liste 1 - einheimische Laubbäumearten - zu wählen. Hochstammige Obstbäume werden mit großer Sorgfalt zu erhalten. (5) Die Höhenangaben entlang der Straße "Am Rehhagen" sind oberhalb der Geländeoberfläche zu messen. Die Höhenangaben sind oberhalb der Geländeoberfläche zu messen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) (1) Auf den Grundstücken, die sich zwischen dem Zeilenweg und dem ersten Erschließungsweg befinden, sind von der Straße "Am Rehhagen" abgetrennt, hinter einem 2,5 m hohen Mauerwerk, die Grundstücke mit Wohn- und Schlafräumen abzusichern. (2) Auf den Wohngrundstücken, die unmittelbar an die Straße "Am Rehhagen" angrenzen, sind straßenseitige Schallschutzwände aus Mauerwerk oder aus Schallschuttwänden anzubringen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen sind je 50 m² Fläche ein Baum und je 10m² Fläche ein Strauch zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) (1) Die am nördwestlichen Plangebietstrand befindliche Grünfläche ist dauerhaft und unversiegbare zu erhalten und zu erhalten zu lassen. (2) Die am südwestlichen Plangebietstrand befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten: - Die Errichtung von Zäunen, Komposthaufen oder baulichen Nebenanlagen sowie die Errichtung von Container-Platzanlagen ist unzulässig. - Auf 30% der Fläche können Initiationsmaßnahmen vorgenommen werden. Hierzu sind Pflanzen der Liste 1 gemeinsam in Gruppen anzupflanzen. Einmalig ist eine Grünfläche zu bepflanzen. - Die verbleibende Fläche ist als Wiesenfläche ohne Nutzung oder als Sukzessionsfläche zu gestalten. (3) Die öffentlichen Grünflächen sind als Erholungsflächen pflegeintensiv zu gestalten. In den öffentlichen Grünflächen sind je Grünfläche in Nord-West-Richtung nur ein 2,5 Meter breiter Weg mit wassergebundener Decke zulässig. In die öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsrinnen zu integrieren, die überflüssiges Wasser der Straße "Am Rehhagen" aufnehmen. Die Versickerungsrinnen sind durch Hausanschluss zu begründen. (4) Alle Stellplätze, verkehrsberuhigten Straßen und Auffahrten im öffentlichen und privaten Bereich sind teilversiegelt. Alle Versickerungsrinnen anzuzeigen. (5) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) (1) Auf den Grundstücken, die sich zwischen dem Zeilenweg und dem ersten Erschließungsweg befinden, sind von der Straße "Am Rehhagen" abgetrennt, hinter einem 2,5 m hohen Mauerwerk, die Grundstücke mit Wohn- und Schlafräumen abzusichern. (2) Auf den Wohngrundstücken, die unmittelbar an die Straße "Am Rehhagen" angrenzen, sind straßenseitige Schallschutzwände aus Mauerwerk oder aus Schallschuttwänden anzubringen.
- Die öffentliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Rehhagen", Brandenburg an der Havel.
- Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° als gleichzeitiges Satteldach oder mit höhenmäßig versetzten Putz-dächern erdgeschossiger Neigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO.
- Die Dachdeckung ist mit roten Ton- oder Betondachziegeln auszuführen.
- Garagen und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO, die an mindestens einer Außenseite einen geringeren Abstand als 5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen haben, sind mit einem geneigten Dach (Dachneigung mindestens 20°) zu versehen.
- Die Außenfassade ist in Klinker, hellem Putz oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist für Teile von Gebäuden zulässig.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der straßenseitigen Begrenzungslinie nur zulässig, wenn der Gebäudeabstand zur Straße größer als 5 Meter ist. Das gilt auch gegenüber dem verkehrsberuhigten Wohnwegen. Bei Eckgrundstücken kann für eine Seite eine Ausnahme zugelassen werden.
- Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,5 Metern oder als natürliche Hecke ohne Höhenbegrenzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht über aufgemauerte Pfeiler verfügen. Zäune müssen mit einer ebenso hohen Hecke hinterlagert werden.
- Mülltonnen und Mülltonnenabstellplätze im Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäudeveranda sind durch Bepflanzung gegen Entweichen abzusichern.
- Die öffentliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9(4) BauGB ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 89 (8) BbgB

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume	Sträucher		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Hasselnuß
Acer	Berg-Ahorn	Crotaegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Pseudopanax	Sand-Birke	Crotaegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Betula pendula	Moor-Birke	Eucymus europaeus	Plattenhäutchen
Betula pubescens	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Rothbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Fagus sylvatica	Gemeine Esche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche	Rubus fruticosus	Kratzbeere
Quercus robur	Kultur-Apfel	Salix caprea	Sal-Weide
Malus sylvestris	Zitrus-Pappel	Salix cinerea	Graue Weide
Populus tremula	Vogel-Kirsche	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Prunus avium	Traubenkirsche	Salix repens	Kriech-Weide
Prunus padus	Silber-Weide	Virburnum opulus	Schneeball
Salix alba	Eberesche		
Sortus aucuparia	Berg-Ulme		
Ulmus glabra	Flatter-Ulme		
Ulmus laevis	Feld-Ulme		
Ulmus minor			
Sorbus alba			
Sorbus domestica			
Sorbus aucuparia			

Liste 2: Bodendecker

Aster europaeus	Hasselwurz	Luzula pilosa	Hainseile
Asperula odoratum	Waldmeister	Vincetoxicum	Innerringel
Calluna vulgaris	Gemeines Heidekraut	Hyssopus officinalis	Niesklee
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut
Diandrum repens	Waldbeere	Urtica dioica	Johanniskraut

1. Aufgestellt aufgrund des Auftrags der Landesplanung zuständige Stelle vom 25.01.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg am 17.02.1995 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §24 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 10.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag, 08.00-18.00 Uhr, Dienstag, 08.00-17.00 Uhr, Freitag, 08.00-12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sowie mit dem Hinweis, daß während der Auslegung Gelegenheit zur Erörterung des Planentwurfes gegeben wird, am 12.06.1995 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 17.05.1995 sowie die geome-trische Eindeutigkeit der Fest-legungen der neuen städtebau-lichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wurde am 27.09.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtver-ordnenversammlung vom 27.09.1995 gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bau-ungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde am 21.11.1995 AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausge-ferligt.

12. 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 13.12.1995 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich be-kanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Verjährungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungs-ansprüchen (§344, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.12.1995 in Kraft getreten.

