

# TEXT (TEIL B)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB :

01. In allen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Baugebieten sind Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen – nicht zulässig gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

02. In allen Baugebieten der Blöcke WA1 bis WA6 ist die gemäß § 19 (4) Satz 2 mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig. Die im Planteil A festgesetzten Grundflächenzahlen gelten als Maximalwerte.

nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB :

03. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 (1) BauNVO zulässig.

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB :

04. Die Befestigung der Planstraßen sowie der öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätze ist versickerungsfähig auszuführen.

05. entfallen

nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB :

06. In allen Baugebieten sind Terrassen, Loggien und Balkone so anzuordnen, daß sie durch Baukörper von der Lärmquelle (Westen und Nordwesten) abgeschirmt werden.

In den Blöcken WA 3, 3.1, 4, 5 und 6 sind auf der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite (Westseite) in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Fenster nicht zulässig.

Nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB :

07. Im Block WA 1 sind pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum und 5 m<sup>2</sup> Sträucher auf der Pflanzflächen PG 1 zu pflanzen. Dabei sind die sich aus der Ferngasleitung ergebenden Einschränkungen zu beachten.

08. Innerhalb des Blocks WA 2 sind pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum und 8 Sträucher zu pflanzen.

09. Innerhalb des Block WA 3 und WA3.1 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen.

10. Innerhalb des Blocks WA 4 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

11. Als Ausgleich der Eingriffe in Block WA 5 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Obstbaum und 1 Strauch auf der Pflanzfläche PG 3 zu pflanzen.

12. Als Ausgleich der Eingriffe im Block WA 6 sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Obstbaum und 4 Sträucher auf der Pflanzfläche PG 3 zu pflanzen.

13. Entlang der Westseite des Flurstücks 135 (Block WA 5) sind auf der Pflanzfläche PG 6 insgesamt 160 Sträucher zu pflanzen.

14. Alle Fassadenflächen mit einer Länge ab 4 m ohne Öffnungen (Fenster, Türen) sind mit mindestens einer Rankpflanze je 2 m Wandlänge zu bepflanzen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 89 (1) Nr. 1 BbgBO :

15. Die festgesetzten Baugrenzen können – außer im Sicherheitsbereich der Anlagen der Verbundnetz Gas AG – mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vor- und Anbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 4,5 m überschritten werden.

16. Als Dachaufbauten ist je Gebäudeseite nur eine Gaube in Mittellage zulässig. Die Gaubenlänge darf nicht mehr als 2/3 der gesamten Dachlänge betragen.

17. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten und nur an der Stätte der Leistung sowie nur an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade bzw. Einfriedung in Form von Schildern bis zu einer Maximalgröße von 60 cm x 40 cm zulässig.

nach § 89 (1) Nr. 4 BbgBO :

18. Die Ausgleichsfläche ÖG 2 b ist als Spielwiese in einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> ohne Spielgeräteausstattung und mit Randbegrünung herzustellen und zu unterhalten.

nach § 89 (1) Nr. 5 BbgBO :

19. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen in Form von Zäunen oder Mauern darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Hecken ist zu bevorzugen.

## 3. Nachrichtliche Übernahmen (nach § 9 (6) BauGB)

20. Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf die Einhaltung folgender Auflagen aufmerksam gemacht : – Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).

– Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ("Die zur Anzeige Verpflichteten haben die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von 5 Tagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird." § 19 Abs. 3 DSchG BB).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).

21. Folgende Flächen stellen naturschutzgesetzlich geschützte Gebiete und Biotope im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB dar :

Flächen des förmlichen Gebietsschutzes (in der Planzeichnung mit "L" markiert)

– Das Gemeindegebiet Brielow liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Westhavel" (§ 27 BbgNatSchG). Der eigentliche Ortskern wurde aus dem LSG ausgegliedert. Im LSG liegt nur der äußerste Süden des B-Plangebietes.

Einfriedungen innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zulässig.

Flächen des Biotop- und Artenschutzes (§ 32 Abs. 1.1 und 1.5 BbgNatSchG)

– Biotop 08103 :

Erlenbruchwald auf Teilbereichen der Flurstücksnummern 132, 134/1, 135/5, 134/14, 134/15, 134/16 und 135 (in der Planzeichnung mit "EB" markiert).

– Biotop 05103:

Feuchtwiese auf Teilbereichen der Flurstücke 132, 134/1, 134/16, 134/14, 134/5 und 135 (in der Planzeichnung mit "FW" markiert).

Die Biotopbenennung erfolgt anhand der Kartierungsanleitung zur Bitopkartierung des Landes Brandenburg, 2. berichtigte Auflage 1995.

22. Es sind keine Baumaßnahmen im Rechts- und Sicherheitsbereich der Anlagen der Verbundnetz Gas AG (Schutzstreifen gemäß Planzeichnung) gestattet. Folgende lichte Mindestsicherheitsabstände sind einzuhalten:

	zur Ferngas- leitung	zum Ausbläser Schiebergruppe
– Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen (Sicherheitsabstand A) :	20 m	50 m
– Garagen, Nebengebäude (Sicherheitsabstand B) :	10 m	25 m
– Stellplätze :	5 m	25 m
– Fuß- und Radwege :	4 m	4 m
– kleinkronige Bäume und Tierfurchler :	5 m	5 m
– großkronige Bäume :	10 m	10 m
– Sträucher und Hecken :	4 m	4 m

Zum Anodenfeld ist bei allen Gebäuden ein Sicherheitsabstand von 40 m einzuhalten (Sicherheitsabstand C).

Nicht zulässig sind Einfriedungen im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitung und des Anodenfeld (siehe Planzeichnung).

## 4. Hinweise

23. Bei den Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind ausschließlich die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten	Block-Nr.	Straucharten	Block-Nr.
Betula pendula	Sandbirke WA 1-4	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere WA 1-6
Fagus sylvatica	Rotbuche WA 1-4	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere WA 1-6
Quercus robur	Stieleiche WA 1-6	Ribes uva-crispa	Stachelbeere WA 1-6
Malus sylvestris	Kulturapfel WA 1-6	Rubus fruticosus	Brombeere WA 1-6
Prunus cerasus	Sauerkirsche WA 1-6	Rubus caesius	Kratzbeere WA 1-6
Prunus avium	Süßkirsche WA 1-6	Rubus idaeus	Echte Himbeere WA 1-6
Pyrus communis	Kulturbirne WA 1-6	Corylus avellana	Haselnuß WA 1-6
Prunus domestica	Pflaume WA 1-6	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn WA 1-6
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer WA 1-6	Cornus sanguinea	Rofer Hartriegel WA 5+6
Acer campestre	Feldahorn WA 1-6	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn WA 5+6
Acer platanoideis	Spitzahorn WA 1-6	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch WA 5+6
Acer pseudoplatanus	Bergahorn WA 5+6	Rhamnus frangula	Faulbaum WA 5+6
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche WA 5+6	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn WA 5+6
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche WA 5+6	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder WA 5+6
Salix alba	Silberweide WA 5+6	Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball WA 5+6
Tilia cordata	Winterlinde WA 5+6	Prunus spinosa	Schlehe WA 1-4
Ulmus glabra	Bergulme WA 5+6	Rosa canina	Hundsrose WA 1-4
Ulmus laevis	Flatterulme WA 5+6	Rosa corymbifera	Heckenrose WA 1-4
Ulmus minor	Feldulme WA 3+4 WA 5+6	Rosa rubiginosa	Weinrose WA 1-4
		Rosa tomentosa	Filzrose WA 1-4
		Genista tinctoria	Färbeginster WA 1-4
		Juniperus communis	Gemeiner Wacholder WA 1-4
		Sarothamnus scoparius	Besenginster WA 1-4

Es sind folgende Pflanzensortimente (als Mindestanforderung) zu verwenden:

Bäume :	Hochstämme, 12 – 14 cm, , mit Ballen
Sträucher :	Strauch, 4 Triebe, 40 – 60 cm (v. Str., 4Tr., 40 – 60): Es ist mindestens 1 Strauch pro m <sup>2</sup> zu pflanzen. Die Hecke ist – mit Ausnahme der Beerensträucher – freiwachsend zu erziehen.
Schling- und Kletterpflanzen :	zwei kräftige Triebe
Beerenobst :	Büsche, 5 – 7 Triebe
Himbeeren	
Brombeeren	

24. Die konkreten Planungen hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind durch den jeweiligen Vorhabenträger mit dem Trink- und Abwasserverband Beetzseegemeinden abzustimmen, wobei ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist. Das Plangebiet unterliegt hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung den Bestimmungen dieses Verbandes. In das öffentliche Abwassernetz dürfen nur häusliche Abwässer, die aus dem Verbrauch der öffentlichen Trinkwasseranlage anfallen, eingeleitet werden.

25. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Erdgas Mark Brandenburg (EMB) und der Deutschen Bundespost-Telekom. Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich. Notwendige Veränderungen bzw. Neu- und Umverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit diesen Betrieben abzustimmen.

26. Das Plangebiet ist insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet. Für konkrete Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

27. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Standortübungsplatzes Brandenburg der Bundeswehr (Entfernung minimal ca. 200 m und maximal ca. 700 m). Das Plangebiet ist daher hinsichtlich des städtebaulichen Schallschutzes ein vorbelasteter Bereich (gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Seite 2), in dem die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von maximal tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um jeweils 5 dB(A) überschritten werden.

28. entfallen

29. Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden folgende Profile empfohlen:

