

Teil A : Planzeichnung M 1:500



Plangrundlage

Vermessener Lageplan
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Stefan Kegler
Rathenow, Stand Mai 2024

Höhenbezug: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Briest
Flur: 1
Flurstücke: 671, 675, tw. 673, tw. 674, tw. 678, tw. 672
Geltungsbereich: ca. 4.950 m²

Weitere Hinweise

Hinweis Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1-2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Hinweis Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Im Baugenehmigungsverfahren entscheidet die zuständige Behörde über die Notwendigkeit einer Kampfmittelbescheinigung

Hinweis Baugrund

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Hinweis Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken gem. § 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastverdachtsflächen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Hinweis Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abbrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

Hinweis Grundwasser

Der Flurabstand entspricht laut GIS ca 1-2 m unter Geländeoberkante. Damit liegt im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine hohe Grundwassergefährdung vor. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.

Hinweis Schutzgut Boden

Der vorhandene Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen. Ein Eintrag von schädlichen Stoffen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keine Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Hinweis Lichtimmission

Die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Lichtleitlinie) vom 16. April 2014, hier Punkt 7, ist anzuwenden.

Hinweis Schallschutz

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel zu berücksichtigen.

Schalleistungspegel L _{WA} der Wärmepumpenaggregate in dB (A)	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in m
50	4
55	8
60	14
65	24

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,3
II	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. II
TH	Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,3	II	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
o / offene Bauweise	TH 38,75	Bauweise	max. Traufhöhe im Höhenbezug m ü. DHHN 2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatweg

5. Grünflächen

(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr.5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

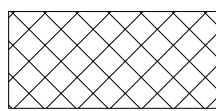


private Grünflächen

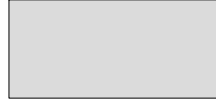
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

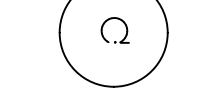
Allgemeine Darstellung ohne Festsetzungscharakter



Bauliche Anlagen vorhanden



Öffentliche befestigte Straßenverkehrsflächen und Fußwege außerhalb des Geltungsbereiches



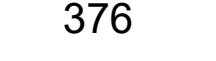
Baumbestand vorhanden



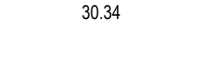
zu fallende Bäume



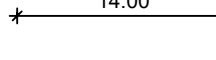
Flurstücksgrenze



Flurstücksbezeichnung



Geländehöhen m über DHHN 2016



Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S. 389)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiet

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 und § 4 BauNVO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 gilt eine offene Bauweise.

(Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 2 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN 2016 durch Einschrieb im Teil A des B-Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäudetechnische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO)

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind für die Wohnhäuser erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 4 Versickerungspflicht

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

TF 5 Schallschutztechnische Festsetzungen

1. Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, sind an den der Landesstraße L 962 abgewandten Fassadenseiten der Wohnbebauung anzuordnen. Von dem Verkehrsweg abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrsachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

2. Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich (2) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Damit muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad \text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

mit $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $= 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2 (2018). Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens, Bericht Nr. 2137-24-AA-25-PB001 vom 05.02.2025 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

4. Von den Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 87 BbgBO

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“

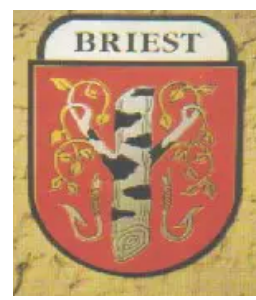
2. Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)
Für alle Wohnhäuser sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Die Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO)
Im Geltungsbereich sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt ordnungswidrig, wer einer nach § 87 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Planurkunde dieses Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Amt Beetzsee
Stadt Havelsee / Ortsteil Briest
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
Quelle: © GeoBasin-DE/LGB 2025. (Jahr der Datenbereitstellung)

Planstand: Entwurf

Planträger	Amt Beetzsee Chausseestraße 33b 14778 Beetzsee		
Lage des Plangebietes	Am Mühlenberg (nördlich) 14798 Havelsee / OT Briest		
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 planung@unternehmensgruppe-hirt.de		
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01	Datum 08.04.2025	



Bearbeitet:
A. Heitzmann-Voigt
Planer:
W. Hirt