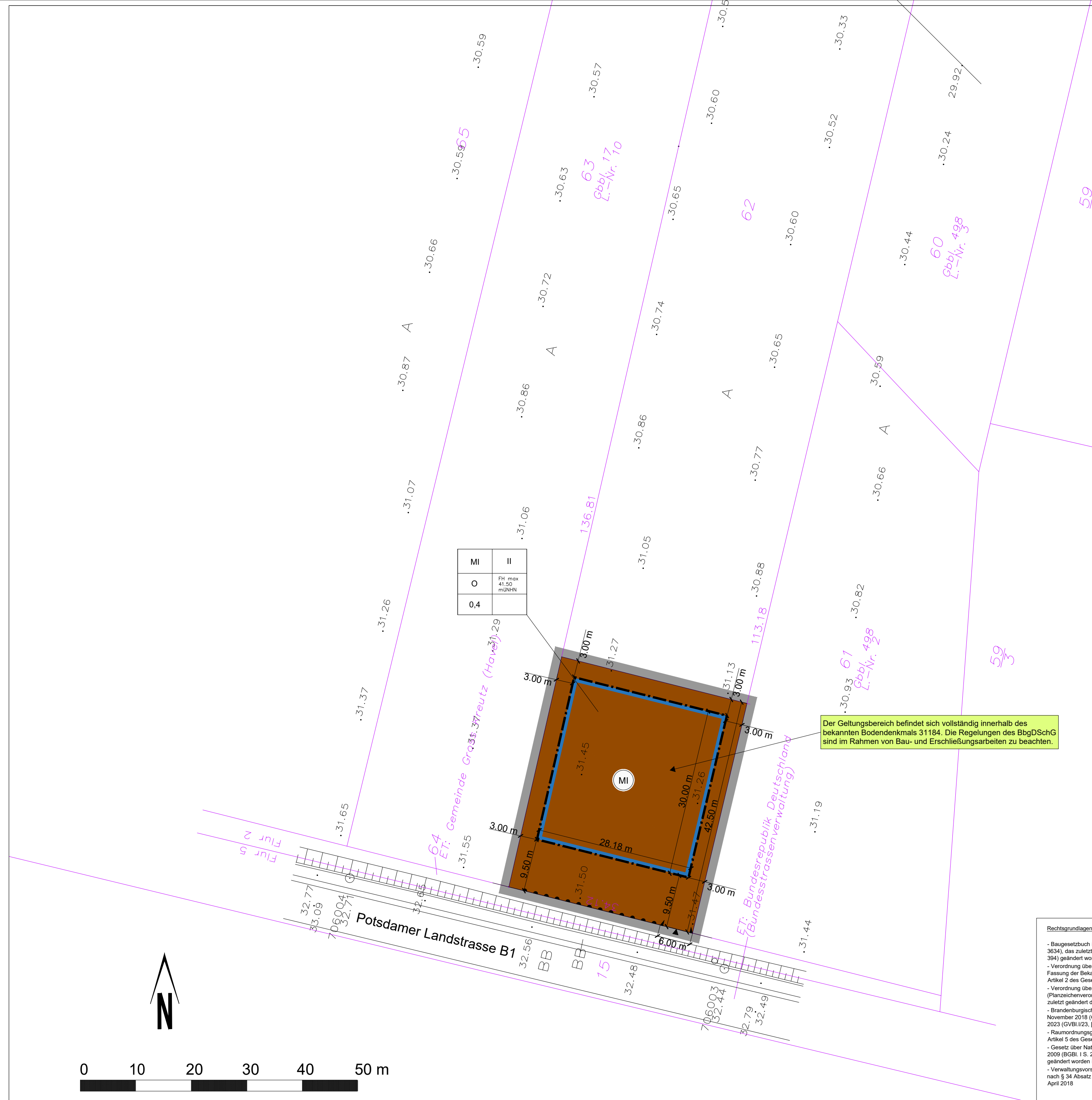


Planzeichnung Teil A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) 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) 1) 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 vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Verordnungschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des bekannten Bodendenkmals 31184. Die Regelungen des BbgDSchG sind im Rahmen von Bau- und Erschließungsarbeiten zu beachten.

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

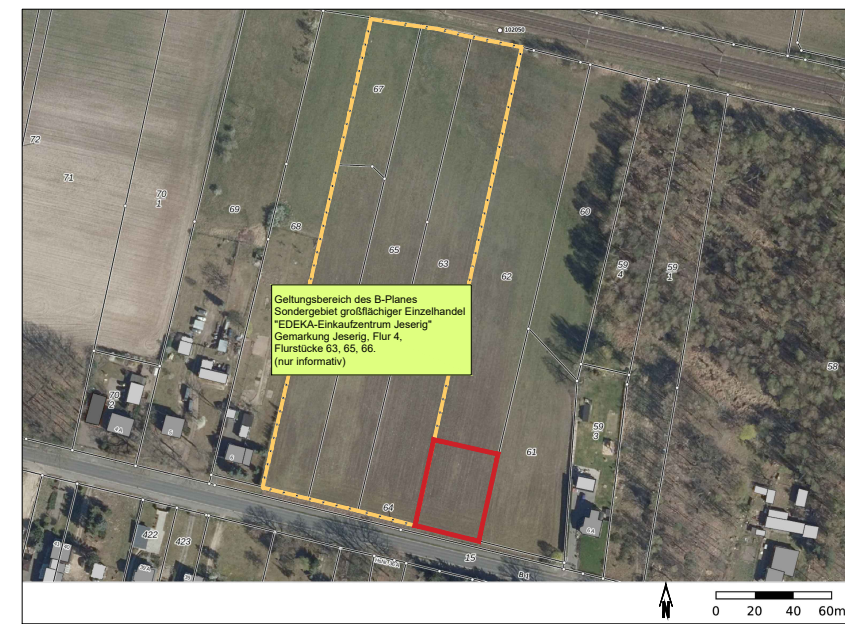
Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	MI	II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) die Höchstmaß
Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)	O	FH max. 41,50 m MÜHNH	Maximale Firsthöhe mit Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4		
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt, Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Topografie; Höhenangaben

Hinweise

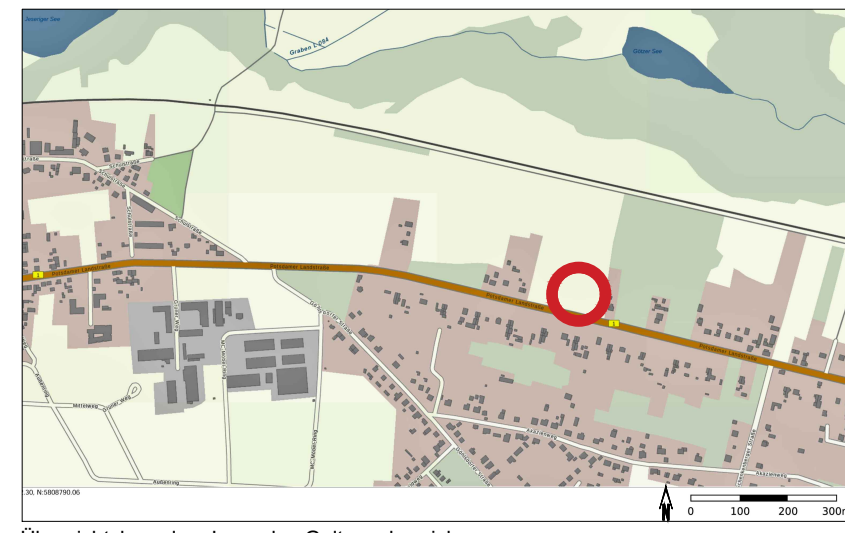
Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

Die regelmäßig nicht öffentlich zugänglichen DIN-Vorschriften mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen liegen zur Einsichtnahme in der Verwaltung in Groß Kreuzt aus.



Luftbildübersichtslageplan; Lage des Geltungsbereichs; Grundlage Brandenburgviewer, Geobasis 08/2023



Übersichtslageplan; Lage des Geltungsbereichs; Grundlage Brandenburgviewer, Geobasis 08/2023

Textliche Festsetzungen Teil B

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 In dem Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).
 - Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (Vergnügungsstätten).
- Maß der baulichen Nutzung
 - (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
 - 2.1 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu insgesamt 1.50 m ist zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich sind mindestens 5 Stk. großkronige Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mDB STU 18-20 cm anzupflanzen.
 - 3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 6 BauGB)
 - 3.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - 3.4 Im Geltungsbereich sind zwei Nischen- oder Höhlenbrütemistkästen und zwei Fledermausflachkästen des Typs Schwegler 1 FF an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen.
- Immissionsschutz**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 u. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 4.1 Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 1 sind die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, an der zur Bundesstraße B 1 abgewandten Nordfassade der geplanten Bebauung anzuordnen..

Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich 4.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen sowie Schlafräume), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien/Laubgänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel von 40 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohnnutzungen im Geltungsbereich ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
2. Fläche und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination oder ausschließliche Nutzung der Dachflächen mit Solarkollektoren bleibt alternativ zulässig.
3. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.
4. Die Freiflächen in den nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt: Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudelfluht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

ENTWURF

Gemeinde Groß Kreuzt (Havel)
Ortsteil Jeserig
B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße"

bearbeitet	02/24	Rolmann	Aufgestellt: Gemeinde Groß Kreuzt (Havel) Potsdamer Landstraße 49 b 14550 Groß Kreuzt (Havel) www.gross-kreutz.de
gezeichnet	02/24	Rolmann	
geprüft: Kölnhörn		Bearbeitet: Dipl. Ing. (FH) Hagen Rolmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wattersuppe Tel. 033872/70 854 e-Mail: rolmann@wattersuppe.de www.wattersuppe.de
Datum	Februar 2024		
Maßstab	1 : 500		

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Groß Kreuzt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" im OT Jeserig gemäß § 2 BauGB am beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 BauGB beteiligt.

3. Die Gemeindevertretung Groß Kreuzt hat den Bebauungsplan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" im OT Jeserig, bestehend aus der Planzeichnung am beschlossen und die Begründung gebilligt.

Groß Kreuzt, den

Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" im OT Jeserig, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Groß Kreuzt den

Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" im OT Jeserig ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblattam in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Groß Kreuzt, den

Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist) sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (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).

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

Potsdam, den

Siegel Unterschrift
öffentlich bestellter Vermesser

