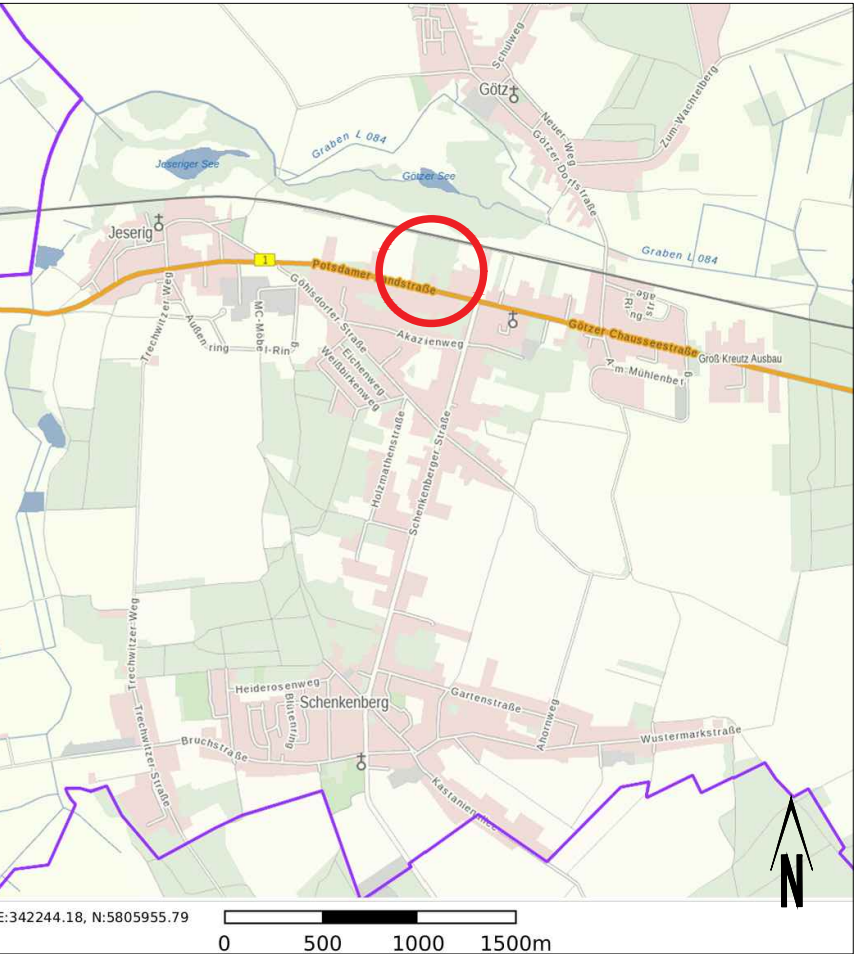
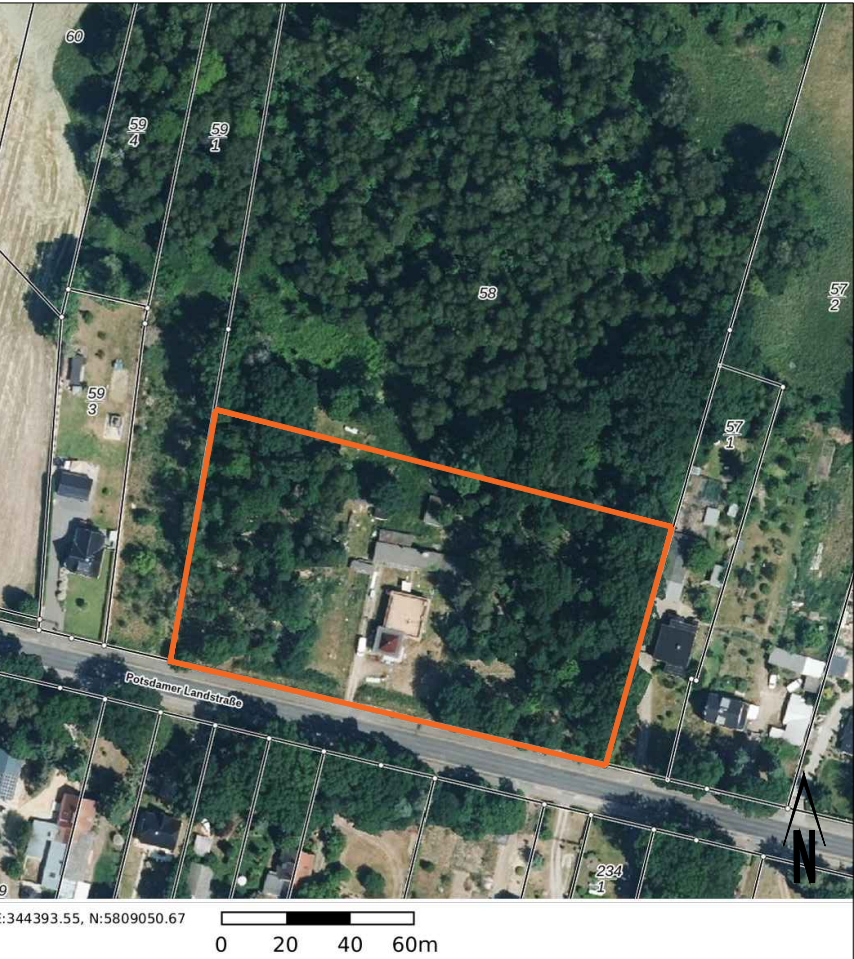


Übersichtstagepläne



Übersichtslageplan: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet;  
Grundlage Brandenburgviewer 05/24



Luftbildlageplan: Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Jeserig;  
Grundlage Brandenburgviewer 05/24

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 6 BauNVO) Mischgebiet (MI)  
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und § 6 Abs. 3 (Vergnügungsgaststätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 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, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.  
2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohnhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m² je Baugrundstück.  
2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 41,50 m üNNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).  
2.5 Gärten und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzungen  
3.1 Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
3.2 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Immissionschutz  
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 Grundriszorientierung nach Anstrich 4.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, einschließlich Wohnküchen und Wohnkochen sowie Schlafräume), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien/Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallschleiben 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

- Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Grau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
- Fläche und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solarkollektoren bleibt zulässig.
- 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.
- Die Freiflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:  
Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefront (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Hinweise

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

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- 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./023, [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. 2942), das zuletzt durch Artikel 46 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 2019

VORENTWURF

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)  
Ortsteil Jeserig  
B-Plan "Potsdamer Landstraße 7"

	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet	02/25	Rothmann	Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
gezeichnet	02/25	Rothmann	Potsdamer Landstraße 49 b
			14550 Groß Kreutz (Havel)
			www.gross-kreutz.de
geprüft:			Bearbeitet:
Datum	Februar 2025		Dipl.-Ing. (FH) Hagen Rothmann
Maßstab	1 : 500		Dorfstraße 30, 14715 Seeshof OT Wessensuppe
			Tel. 033672/70 854
			e-Mail: rothmann@wessensuppe.de
			www.wessensuppe.de

