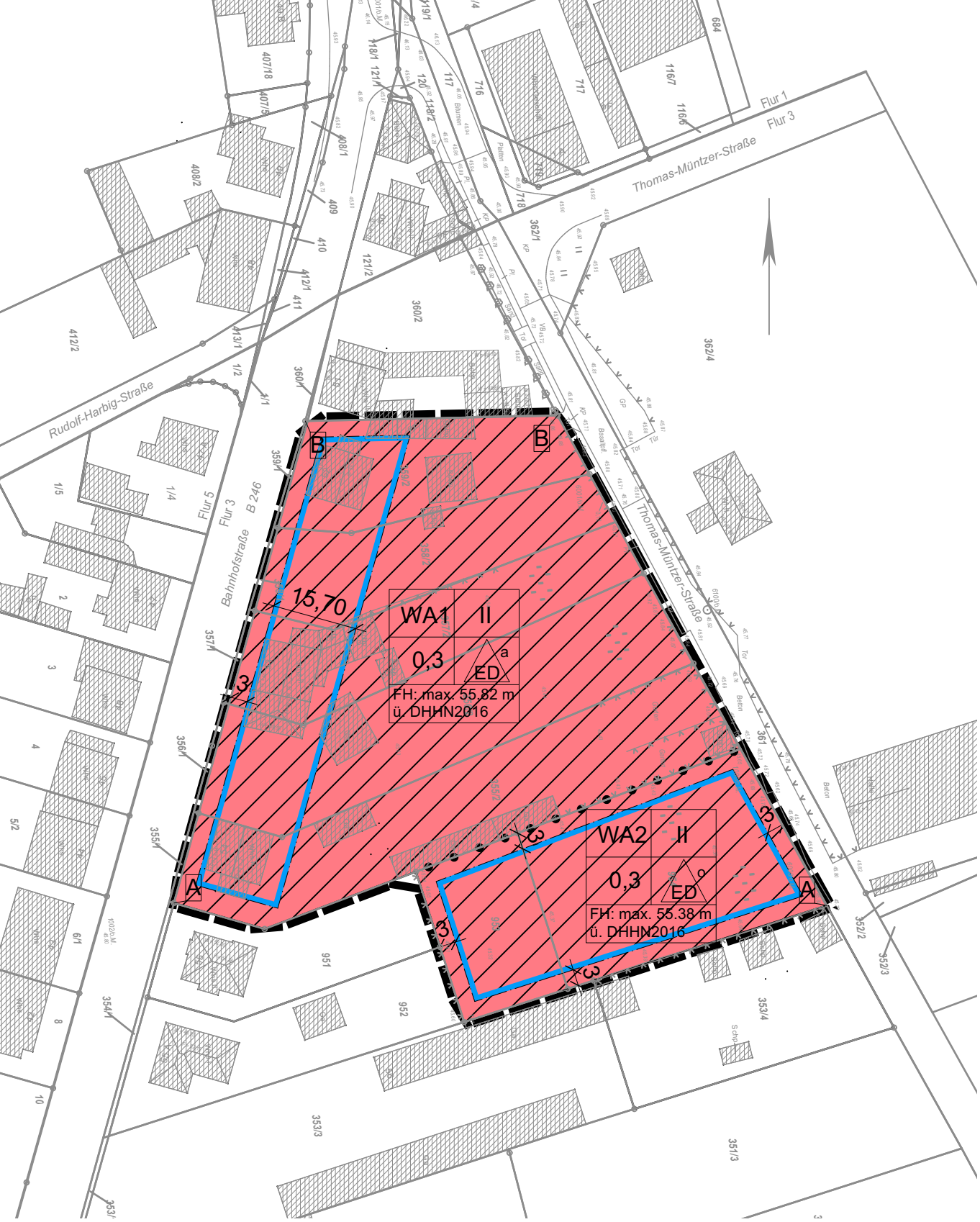


Planzeichnung



Planunterlage			
	Bestandsgebäude	39.36	Höhenpunkte in Meter über DHHN
	Flurstücksnummer		Baumbestand
	Einfriedung (Zaun)		Flurstücksgrenzen

Legende Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
FH in m ü. DHHN2016	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o / a	offene / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bemaßung in Meter

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:
.....
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Einzelhäuser darf max. 17 m und die Länge von Doppelhäusern max. 28 m betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Zeltedächer im WA 1 zugelassen werden.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 25° bis 47° Grad ausgeführt werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w, ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w, ges	= La KRaumart
mit La	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 46 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	= 41 dB für Büroräume und Ähnliches.

Dabei müssen die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Fassaden der Aufenthaltsräume von Schlafzimmern, die gem. in Arealen mit Beurteilungspegel Lr ≥= 50 dB(A) liegen und nicht eindeutig der Bahnlinie abgewandt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Berichtes „Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße“ in Brück vom 22.04.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schalltechnischen Bericht zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Textliche Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollten in Gebäuden entlang der "B246 Bahnhofstraße" (WA 1) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz von Bäumen im Geltungsbereich der Stadt Brück ist in diesem Bebauungsplan zu beachten.

Bergbaurechtliche Belange

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldesnummer: 22-1480). Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei allen baulichen Maßnahmen die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften des Heilquellschutzes zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), dass durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 25.02.2021 BGBl. I S. 306.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.11.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung Brück gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 im Amtsblatt Nr. 13, Woche 50 für das Amt Brück ortsüblich bekannt gemacht.

Brück, den
Der Amtsdirektor

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Brück, den
Der Amtsdirektor

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
Ausgefertigt, Brück, den


Der Amtsdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Brück am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Brück, den
Der Amtsdirektor




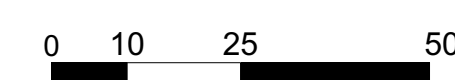


Stadt Brück


2. Entwurf

**Bebauungsplan
"Wohngebiet Thomas-Müntzer Straße"**

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A2)



Stand: 04. Juni 2021



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-689570
Fax: 03371-6895629
e-mail: idasgmbh@gmx.de