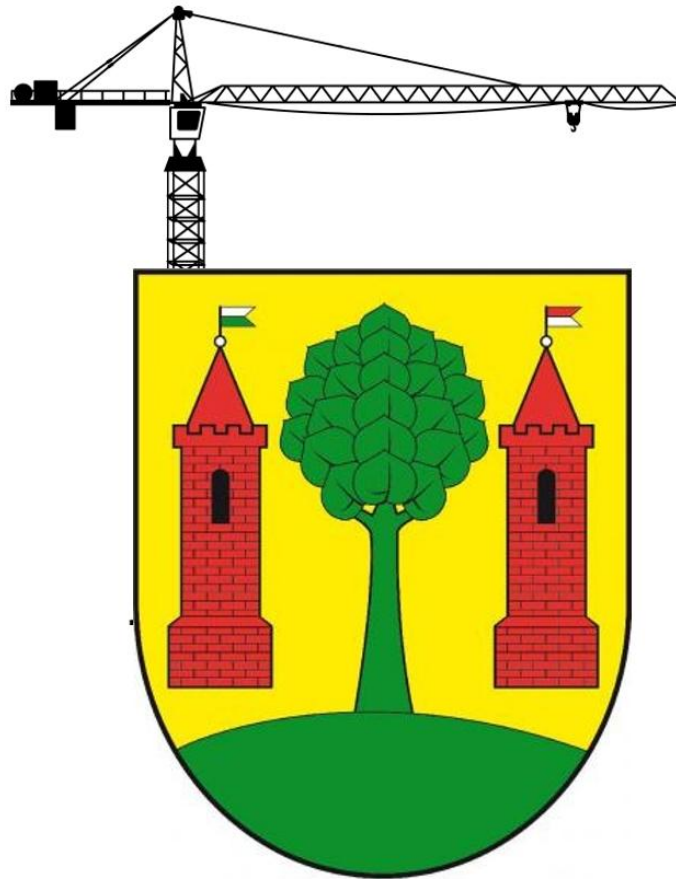


Bauvorhaben im Gemeindegebiet der Stadt Brück

Definition von Rahmenbedingungen



Vers. 1.0

23.08.2025

Martin Kneer

Prof. Dr. Günter Fischer

Inhalt

1	Präambel.....	3
2	Orientierungshilfe	4
2.1	Anzahl Geschosse	4
2.2	GRZ (Grundflächenzahl)	5
2.3	GFZ (Geschossfläche)	5
2.4	Bauweise	5
2.5	Gestaltungsvorgaben	6
2.6	Verkehrsflächen	6
2.7	Grünflächen und ökologische Festsetzungen.....	6
2.8	Übersichtskarten	7
2.9	Besondere Regelungen Freiflächenanlagen (Solarparks)	9

1 Präambel

Die Stadt Brück begrüßt grundsätzlich das Engagement von Bauträgern und Investoren, die zur baulichen Entwicklung im Stadtgebiet beitragen möchten. Im Rahmen ihrer städtebaulichen Zielsetzungen unterstützt die Stadt solche Vorhaben nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der gemeindlichen Planungsinteressen.

Zur Schaffung von Transparenz und Planungssicherheit wurde diese Orientierungshilfe erarbeitet. Ihre Eckwerte sollen für potentielle Vorhabensträger eine erste Einschätzung ermöglichen, ob ein geplantes Vorhaben voraussichtlich genehmigungsfähig ist oder ob weiterführende Abstimmungen und Klärungen erforderlich sind.

Die aufgeführten Maßzahlen und Kennziffern orientieren sich insbesondere an den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

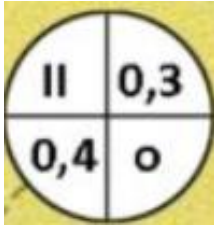
Ergänzend sind unter Umständen weitere gesetzliche Vorgaben zu beachten, insbesondere solche des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzrechts sowie die Belange öffentlicher und privater Dritter. Eine umfassende Würdigung aller relevanten Interessen ist daher stets erforderlich.

Im besonderen Fokus der Stadt Brück stehen Vorhaben, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen – insbesondere in Form altersgerechter Wohnangebote – sowie Projekte, die die Bildung von privatem Wohneigentum für die ansässige Bevölkerung (Einheimischenmodell) fördern. Derartige Entwicklungen werden im Rahmen der gemeindlichen Möglichkeiten vorrangig unterstützt.

Ziel dieser Orientierungshilfe ist es, eine frühzeitige Selbstprüfung zu ermöglichen, ob ein Vorhaben den städtebaulichen Rahmenbedingungen entspricht.

2 Orientierungshilfe

Legende Kennziffern und Maßzahlen:



Für die ab dem Jahr 2025 vorgesehenen neuen Wohnbaugebiete sind jeweils die Anzahl der Vollgeschosse, die GRZ, die GFZ und die Art der Bebauung eingetragen.

Am Beispiel "Neunruten". Dort sind maximal "II" (2) Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,4 und eine "o"ffene Bebauung vorzusehen.

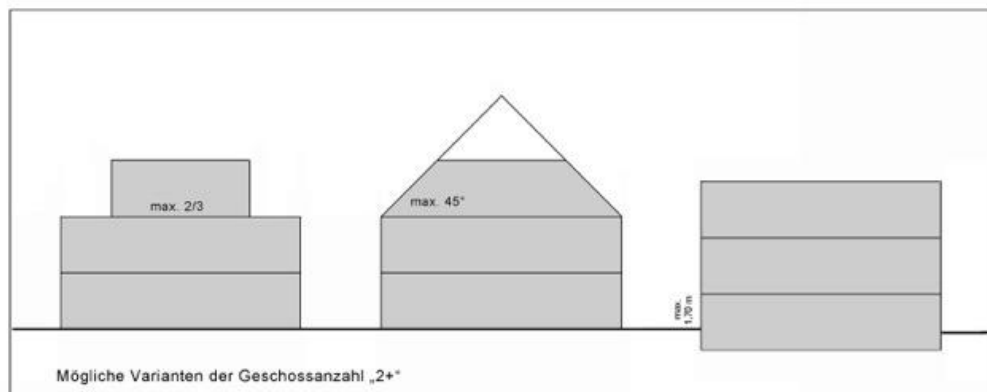
2.1 Anzahl Geschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse soll für Wohngebiete gem. der folgenden Tabelle nicht überschritten werden:

Bereich	Geschoss-anzahl
Feldstraße / Neunruten	2
Brück Zentrum WA1	2+
Brück Zentrum WA2	2
Bahnhofsquartier (Wohnblöcke)	4
Mischgebiet südlich der Bahn	2+
Kastanienviertel	2
Rottstock	2
Lückenschluss Lindenstraße	2+
Schlossbusch (Wohnblöcke / südlich)	4
Schlossbusch (nördlich)*	2

* im Bereich der Klarstellungssatzung

Das Pluszeichen "+" bedeutet, dass entweder ein beidseitig zurückgesetztes 3. OG mit max. 2/3 der Grundfläche, ein bewohnbares Dachgeschoss (Satteldach, Zeltdach) oder ein bewohnbares Kellergeschoss mit max. 1,70 m über Geländeniveau vorgesehen werden kann.



Gemäß der BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) hat ein Vollgeschoss mindestens eine lichte Raumhöhe von 2,30 m, also 2,55 m Geschosshöhe, und liegt zu mehr als zwei Dritteln, somit 1,70 m, über dem Geländeniveau.

2.2 GRZ (Grundflächenzahl)

Die **GRZ** steht für **Grundflächenzahl**. Sie gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf – also mit Gebäuden, Garagen, befestigten Wegen usw.. Gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO darf bei Nebenanlagen, ohne eine direkte Verbindung zum Hauptgebäude (GRZ II), die GRZ um maximal 50 Prozent überschritten werden – höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (absolute Kappungsgrenze).

Für die Stadt Brück sind folgende Werte anzunehmen:

Gebietsart	GRZ
Allgemeines Wohngebiet	0,3
Reihenhäuser	0,4
Mischgebiet (Gewerbeanteil)	0,6
Gewerbegebiet	0,8
Industriegebiet	0,8

2.3 GFZ (Geschossfläche)

Die **GFZ** steht für **Geschossflächenzahl**. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal gebaut werden darf und ist ein Maß für die **bauliche Dichte**.

Für die Stadt Brück sind folgende Werte anzunehmen:

Gebietsart	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	0,4
Reihenhäuser	0,5
Mischgebiet (Gewerbeanteil)	1,2
Gewerbegebiet	keine Vorgabe
Industriegebiet	

2.4 Bauweise

Für neue Bauvorhaben soll eine offene Bebauung vorgesehen werden. Bei Lückenschließungen im Innenstadtbereich ist die vorhandene Bauform vorzusehen.

Zulässig sind für Wohnzwecke Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis max. 50 m Länge.

2.5 Gestaltungsvorgaben

Als Dachform sind Flachdächer oder geneigte Dächer zwischen 25°– 45° möglich. Flachdächer sind mindestens mit extensiver Begrünung vorzusehen. Eine vorgesehene Photovoltaik-Nutzung schließt dies nicht aus.

Grundsätzlich sind alle Dächer optimiert für die Photovoltaik zu planen. Eine Verpflichtung zur Nutzung besteht nicht. Sie wird aber empfohlen.

2.6 Verkehrsflächen

Alle Zufahrtstraße sind mit einem zumindest einseitigen Fußweg zu planen.

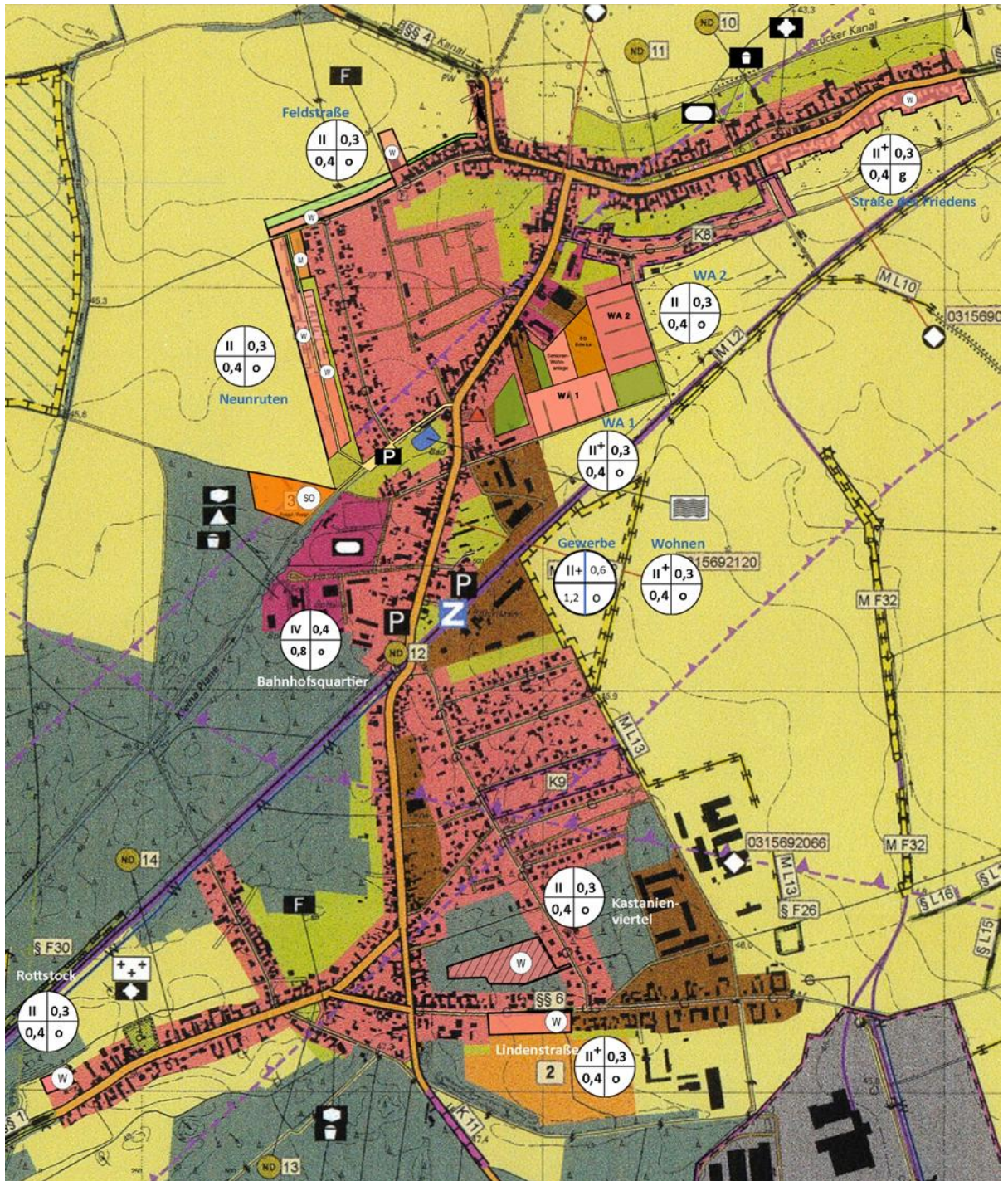
Pro Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze auf befestigten Flächen vorzusehen.

2.7 Grünflächen und ökologische Festsetzungen

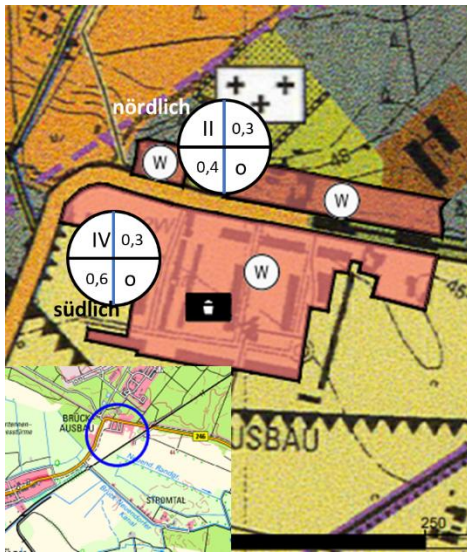
Pro 250 m² ist ein heimischer Laubbaum vorzusehen.

Für die Stadt Brück soll eine Einzäunungs-Satzung eine einheitliche Regelung vorgeben, sofern dies in den jeweiligen B-Plänen nicht abweichend geregelt ist.

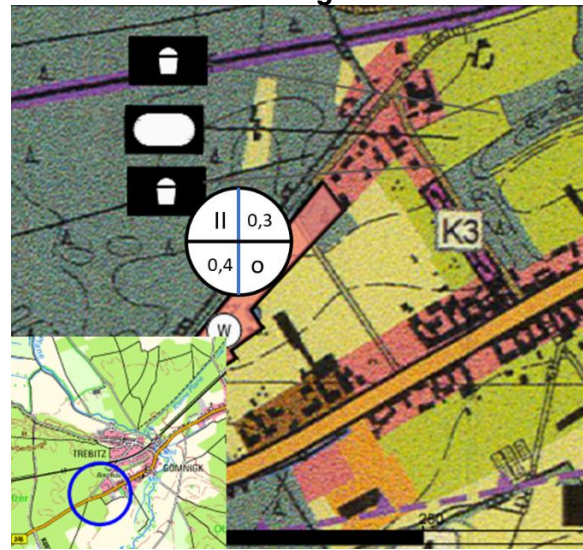
2.8 Übersichtskarten



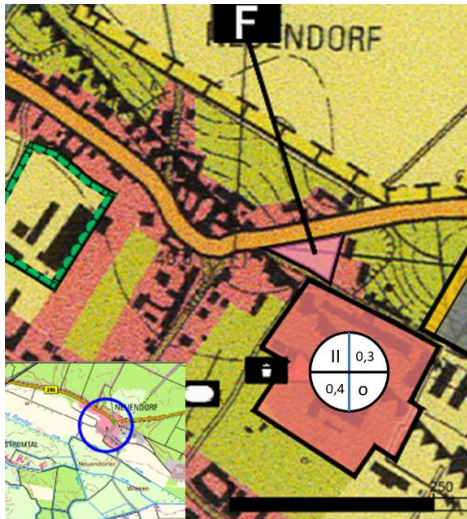
Brück Schlossbusch



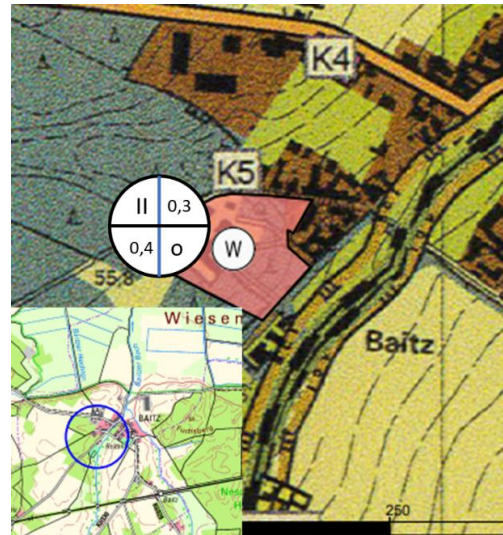
Brück – Gömnigk



Brück- Neuendorf



Brück Baitz



2.9 Besondere Regelungen Freiflächenanlagen (Solarparks)

Die Nutzung solcher Flächen ist ausschließlich für Photovoltaik zulässig.

Eine Zustimmung der Stadt Brück setzt in jedem Fall die verbindliche Vereinbarung der Zahlung gem. dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) voraus.

Sofern die Zustimmung der Gemeinde für die Bauleitplanung notwendig ist, gelten die nachfolgenden Anforderungen. Für Vorhaben, welche nicht der Zustimmung der Gemeinde bedürfen, sind es Empfehlungen:

- Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung muss mindestens 300 m betragen, um Blendungen, optische Beeinträchtigungen und Lärm durch den Betrieb zu vermeiden und dadurch die Akzeptanz zu gefährden.
- Als Abstand der Trafostation zur Wohnbebauung muss mindestens 500 m vorgesehen werden.
- Die Grenzen der Solarparks sollen umlaufend mit einheimischen standortgerechten Gehölzen so bepflanzt werden, dass vom nächstgelegenen Ortsteil ein direkter Blick auf die Solarmodule vermieden wird. Es ist Sichtschutz von mindestens 2 m Höhe vorzusehen. Dieser ist zu begrünen.

Sofern sich durch andere / weitere gesetzliche Anforderungen höhere Abstände und / oder sonstige Maßnahmen ergeben, so gelten diese ergänzend, auch unabhängig von dem Bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde.

Nach dem Verständnis sind die privilegierten Flächen, welche sich entlang von Autobahnen bzw. mehrgleisigen Schienenstrecken befinden, primär zu nutzen. Die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Anlagen außerhalb dieser privilegierten Flächen muss in Einzelfall geprüft werden. Ggf. kann eine Zustimmung zeitlich befristet und vorbehaltlich der gesicherten Verpflichtung zum Rückbau der Anlagen und Aufhebung der Bauleitplanung erfolgen.