

**Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)
Nr. 35 „Ludwig-Richter-Viertel“
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)4. BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 3 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)

(1) Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl **GRZ 0,25**

Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis 50%

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten GRZ ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor dem Datum des Satzungsbeschlusses rechtmäßig bestanden, und die zu überschreitende GRZ der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen baulichen Anlage nicht überschritten wird.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

(1) Im gesamten Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

(2) Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 4m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9(1)3. BauGB)

(1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestand.

4. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4m zulässig.

5. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b) BauGB)

Je angefangene 500m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder eine Kiefer auf dem Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.

6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängende Teilfläche aus der Flur 3 der Gemarkung Birkenwerder, die begrenzt wird durch:

- die östliche tatsächliche Straßengrenze der Hauptstraße zwischen südlicher Gemeindegrenze und nördlicher tatsächlicher Straßengrenze der Ludwig-Richter-Straße im Westen,
 - die nördliche Straßengrenze der Ludwig-Richter-Straße anliegend an das Flurstück 161 im Norden,
 - die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 162, 159, 462, 49, 50, 51, 32/1 und 32/2 im Westen,
 - die südliche tatsächliche Straßengrenze der Gustav-Freitag Straße anliegend an die Flurstücke 33 und 34 im Süden,
 - die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 27 im Westen,
 - die nördlichen Flurstücksgrenzender Flurstück 27, 24, 23, 18, 17, 89, 89, 88, 81, 80 im Norden,
 - die westliche Flurstücksgrenze von Flurstück 103 im Osten,
 - die nördlichen Flurstücksgrenzender Flurstück 78, 77/2, 77/1, 111, 125, 450/1 im Norden,
 - die westliche Grenze der Bahnfläche der Nordbahn zwischen dem nordöstlichen Eckpunkt von Flurstück 450/1 und dem südöstlichen Eckpunkt von Flurstück 288 im Osten,
 - die südlichen Gemeindegrenze von Birkenwerder (Grenze zur Stadt Hohen Neuendorf) zwischen dem südöstlichen Eckpunkt von Flurstück 288 und der östlichen tatsächlichen Straßengrenze der Hauptstraße im Süden,
- einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von Januar 2008.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Dächer

(1) Für das dritte Vollgeschoss wird festgesetzt:

Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszuführen. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempeelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Es ist eine Mindestdachneigung von 25° einzuhalten.

(2) Dachfarbe für Dächer mit einer Neigung ab 25°: rot, braun oder grau

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)

Für die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt:

- maximale Höhe 1,50m,
- Zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Sockel oder Pfeiler.
- Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 60cm zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen zulässig, soweit sie zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände erforderlich sind.
- Mauern oder andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (§81(1)1. BbgBO)

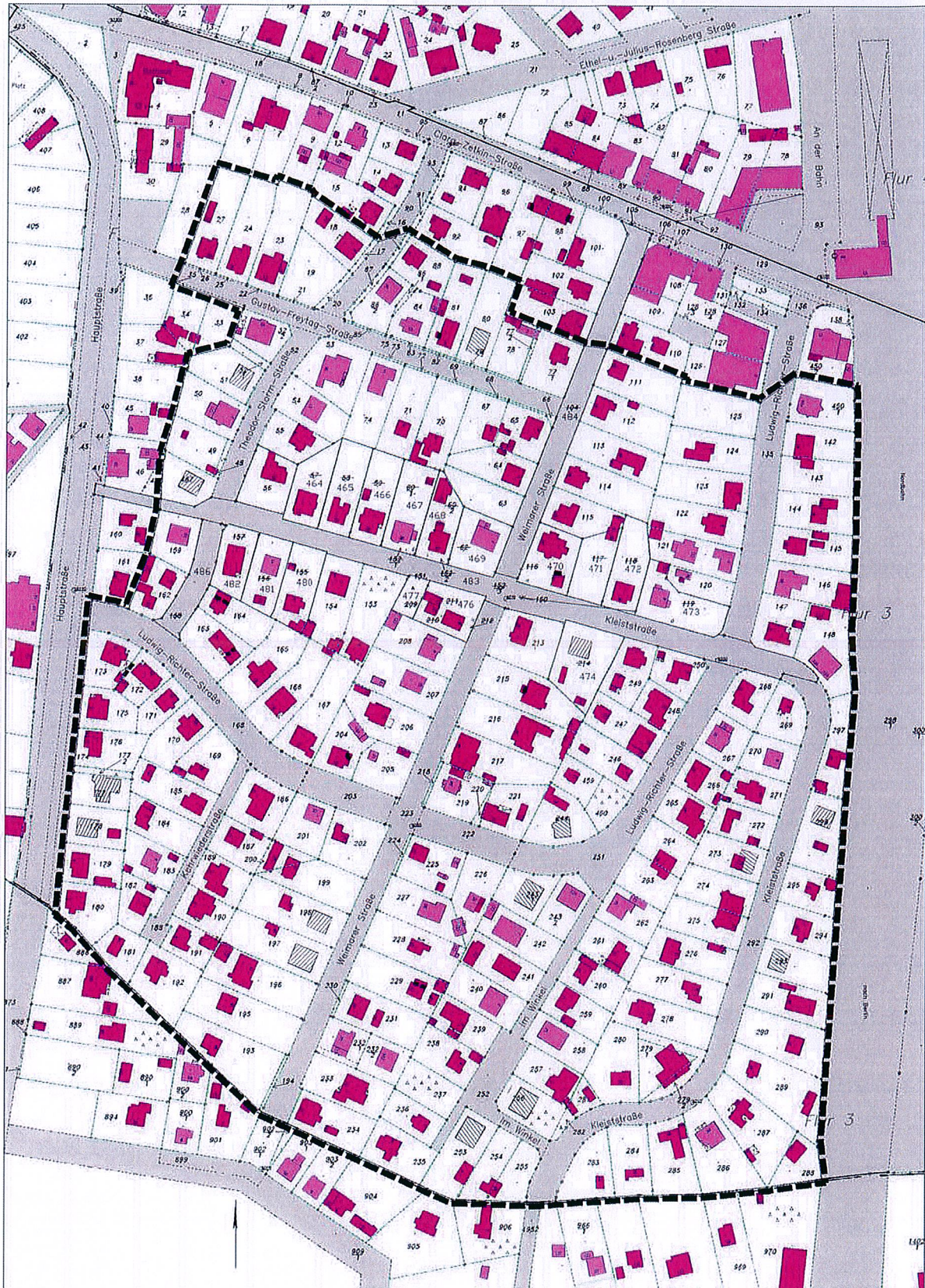
Die Vorgartenzonen der Baugrundstücke dürfen nur bis zu maximal 1/4 der Gesamtfläche des Vorgartens befestigt werden. Mindestens 3/4 der Vorgartenfläche sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen umfassen den Bereich von den jeweils anliegenden tatsächlichen Straßengrenzen bis zu einer Grundstückstiefe von 4m.

III. Nachrichtliche Übernahme §9(6). BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Naturdenkmale vorhanden:

- Naturdenkmal (ND) Kastanienallee Ludwig-Richter-Straße
- ND 1 Kastanie Weimarer Straße 3

Anlage Geltungsbereich



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.35 "Ludwig-Richter-Viertel" der Gemeinde Birkenwerder (16,56 ha)

