

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BaunVVO und § 87 BbgBO

1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Auf der Linie zwischen den Punkten **CD** ist über alle Geschosse an die Grundstücksgrenze heranzubauen. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB, § 22 BauNVO)
(2) Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 40 m. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB, § 22 BauNVO)

4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Bebauung auf der Fläche **ABCD** mit mindestens drei Geschossen vor Bezug der übrigen Wohngebäude im Plangebiet fertigzustellen.

(2) Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hauptstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch Vorhangfassaden oder besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(3) Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Hauptstraße und der Straße Alter Krugsteig die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Aufenthaltsräume von 72 dB(A) entlang der Hauptstraße und 65 bis 70 dB(A) entlang der Straße Alter Krugsteig festgesetzt.

Für Aufenthaltsräume entlang der Straße Alter Krugsteig, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind zudem schalldämmte mechanische Lüftungsanlagen vorzusehen und es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann auf Einzelnachweis abgewichen werden.

(4) Zum Schutz vor Lärmreflexionen ist die Fassade zur Hauptstraße hin mit einer strukturierten, „abgewinkelten“ oder schallabsorbierenden Fassade auszustatten.

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen, zu maximal drei Bäumen, mit 15 m Abstand zu erhalten oder zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(2) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz gemäß Pflanzliste (mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(3) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(4) Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(5) Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6 Außer-Kraft-Treten bisheriger Regelungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35" vom 22. Februar 2013.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Für die zur Hauptstraße gerichteten Dachflächen an der Linie **BC** gelten folgende Festsetzungen:

• Eine Neigung der Dächer von weniger als 30 Grad und mehr als 45 Grad ist unzulässig.

• Die Dächer von Gebäuden sind als Sattel-, Walm oder Mansarddächer auszuführen.

• Die Dachhaut muss in Dachziegeln ausgeführt werden.

• Es sind ausschließlich Giebelgauben und Zwerchhäuser zulässig mit einer Gesamtbreite von maximal 2/3 der Gebäudelänge.

• Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen sind ausgeschlossen.

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

(2) Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig hergestellt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

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

Hinweise

1 Artenschutz

Die CEF-Maßnahmen werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nach den Empfehlungen des Umweltberichtes präzisiert und von der UNB beauflagt.

2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Stolpe.

3 Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4 , § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Im Plangebiet sind folgende Boden- und Baudenkmale vorhanden:

- Bodendenkmal Nr. 70111 , mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von Birkenwerder sowie slawische Siedlung.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzügeungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalebereiche geplant werden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35" vom 21. September 2013

5 Satzungen

Es gelten folgende Satzungen im Plangebiet:

1. Satzung der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und zu Festlegungen von Nachpflanzungen in der Fassung vom 25. Juni 2015 und Änderung vom 13. Dezember 2018

2. Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 16. September 2010

3. Erhaltungssatzung für die Orstmitte Birkenwerder vom 29. Oktober 1992

6. DIN-Normen

Die DIN-Normen liegen in der Verwaltung zur Einsicht bereit.

Pflanzliste

1 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fagus sylvatica
Salix alba
Tilia cordata
Quercur robur

Spitzahorn
Bergahorn
Erlie
Birke
Rotbuche
Weide
Linde
Eiche

2 mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus colurna
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis

3 Sträucher / Heister

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus syvestris
Prunus spinosa
Ribes rubra
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix rosmarinifolia
Sambucus nigra
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Syringa vulgaris

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Himbeere
Salweide
Rosmarinweide
Holunder
Mehlbeere
Eberesche
Speierling
Flieder

4 Pflanzen für Hecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Pyracantha coccinea
Ribes rubra
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Salix caprea
Salix rosmarinifolia

Feldahorn
Hainbuche
Feuerdorn
Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Salweide
Rosmarinweide

5 Kletterpflanzen

Clematis paniculata
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolia
Parthenocissus quinquefolia
Rosa-Hybriden
Vitis-Hybriden

Oktober-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Jelängerjeliieber
Wilder Wein
Kletter-Rosen
Echter-Wein

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Alter Krugsteig" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Birkenwerder, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Birkenwerder vom _____ bekannt gemacht worden.

Birkenwerder, den

Bürgermeister

Katastervermerk

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

_____, den

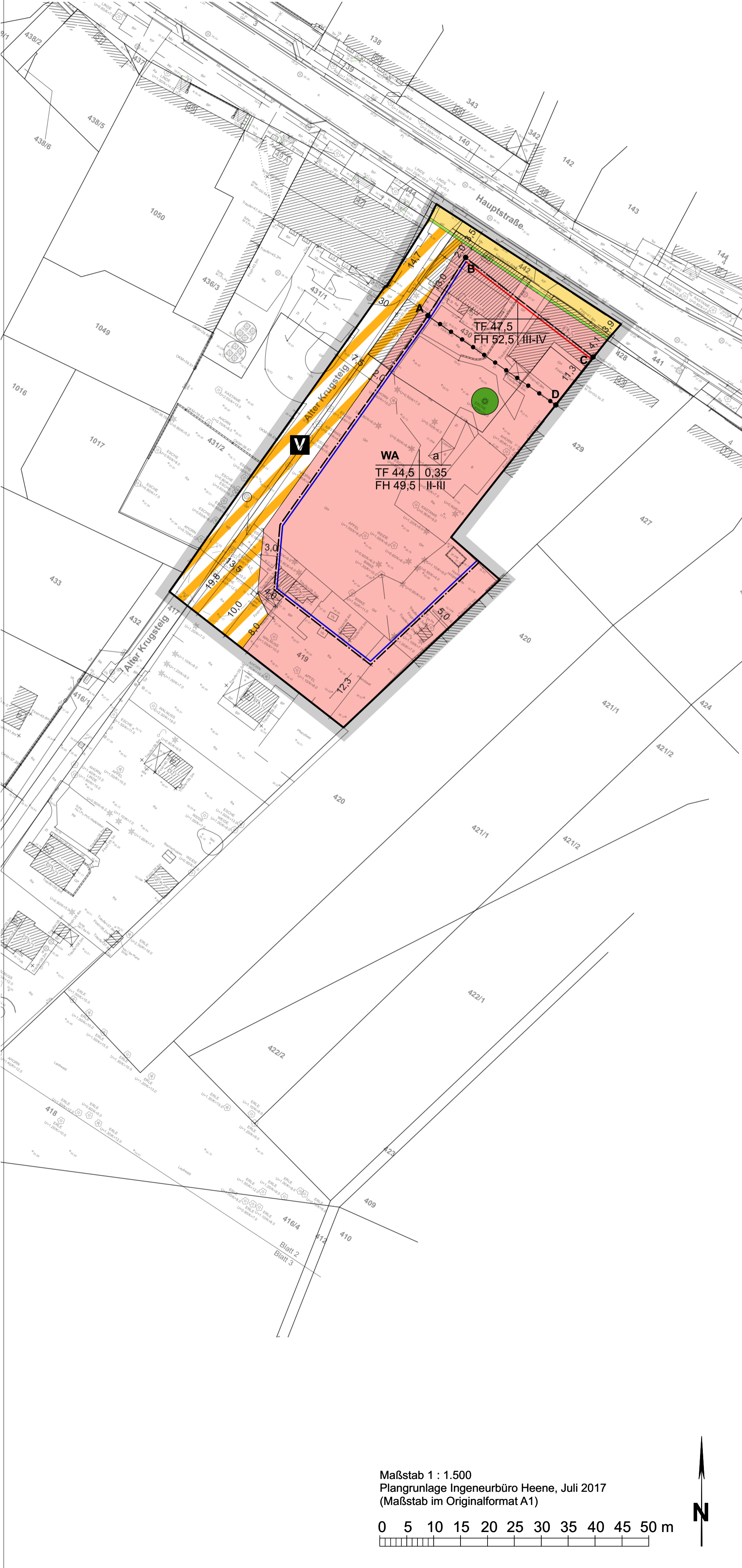
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (**BauGB**)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**)
Planzeichenverordnung 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.



Zeichnerische Festsetzungen

Anlage 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe (TH) in Metern als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN) 2016 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe (FH) in Metern als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN) 2016 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßengrenzungsline (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zu zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

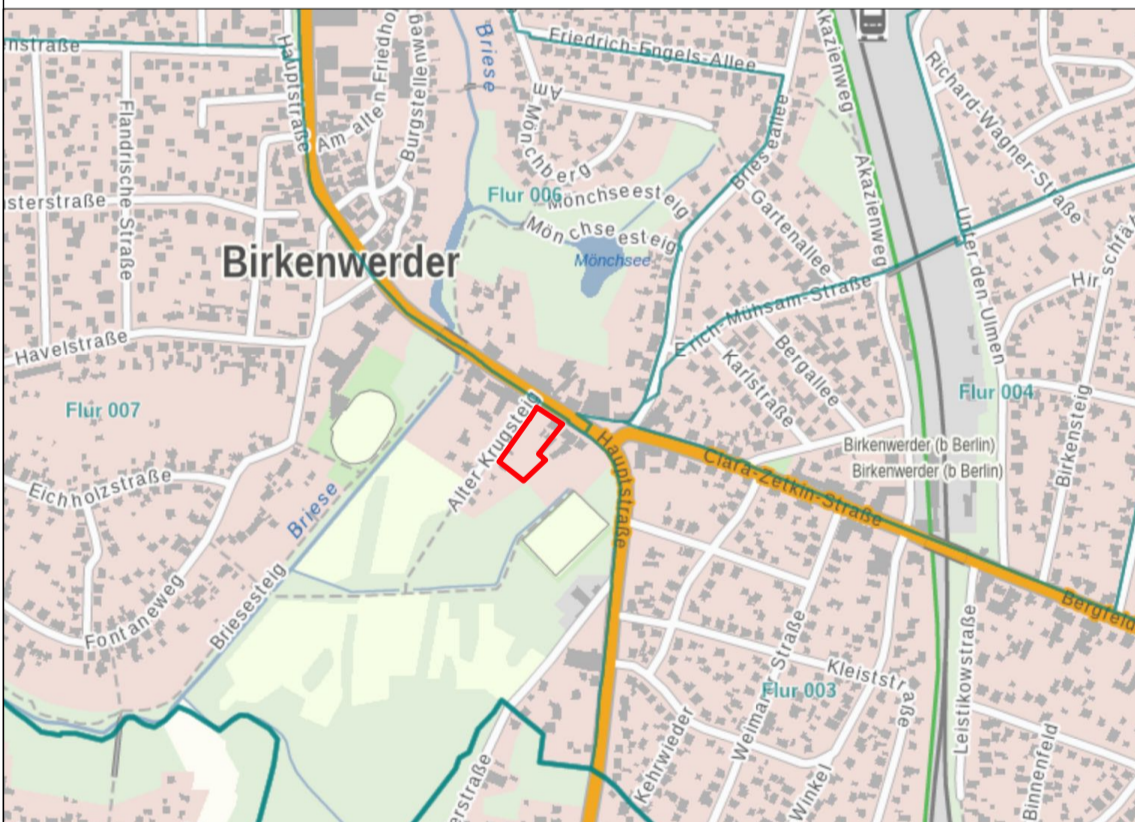
Sonstige Planzeichen

B **C**
 A **D** Umgrenzung von Flächen gemäß textlicher Festsetzung 4(1)

C
 D Linie gemäß textlicher Festsetzung 3(1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der Bauliche Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
Traufhöhe in m über NHN	GRZ	
Firsthöhe in m über NHN	Vollgeschosse	



Quelle: Digitale Topographische Karte 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2020

Gemeinde Birkenwerder

Bebauungsplan Nr. 39 "Alter Krugsteig"

Fassung vom 28. Juli 2022

Bebauungsplan:
SR·Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

Planungsträger:
Gemeinde Birkenwerder
Hauptstraße 34, 16457 Birkenwerder