

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

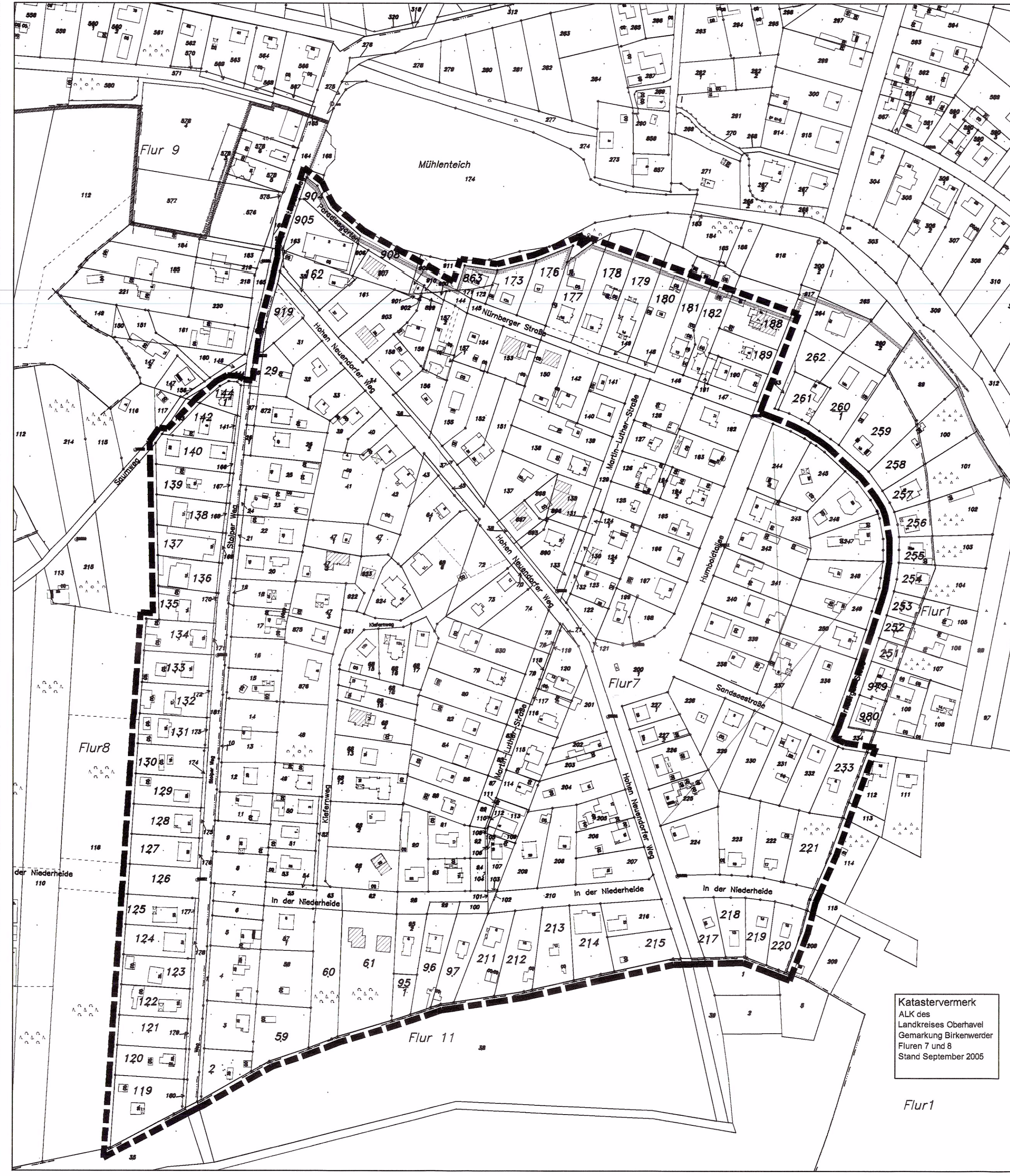
Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB (Textbebauungsplan)
 "Niederheide"
 Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

- 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 Reines Wohngebiet - WR - gem. §3 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude.
- (2) Nutzungen nach §3(3) Nr. 1 und 2 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 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 0,2
- 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 bestand, 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 zwei Vollgeschosse zulässig.
- (2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude vor dem Datum des Satzungsbeschlusses bestand, und die Zahl der Vollgeschosse des zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäudes nicht überschritten wird.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**
- (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 4m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.
- (3) Auf allen Baugrundstücken, die südlich der Straße in der Niederheide liegen, einschließlich der Grundstücke, die über den Stolper Weg bzw. den Hohen Neuendorfer Weg erschlossen werden, ist eine Bebauung nur bis zu einer Tiefe von maximal 30m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze zulässig.
- (4) Auf allen Baugrundstücken, die nördlich der Nürnberger Straße liegen, einschließlich der Grundstücke, die über die Humboldtallee erschlossen werden, ist eine Bebauung nur bis zu einer Tiefe von maximal 35m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze zulässig.
- 3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9(1)3. BauGB)**
- (1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 600 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§9(1)6. BauGB)**
- Im gesamten Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken als höchstzulässige Anzahl 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)**
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4m zulässig.
- 6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)26.b) BauGB)**
- Je angefangene 500m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder eine Kiefer auf dem Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.
- 7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)**
- Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängende Teilfläche aus den Fluren 7 und 9 der Gemarkung Birkenwerder, die begrenzt wird durch:
- die stützliche Grenze des selbständigen Grünordnungsplanes „Ortsinneres Briesetal“ zwischen Stolper Weg und Humboldtallee im Norden,
 - die westliche tatsächliche Straßengrenze der Humboldtallee zwischen der südlichen Grenze des selbständigen Grünordnungsplanes „Ortsinneres Briesetal“ und der Nürnberger Straße im Osten,
 - die südliche und westliche tatsächliche Straßengrenze der Nürnberger Straße zwischen Humboldtallee und Sandseestraße im Norden und Osten,
 - die südliche tatsächliche Straßengrenze der Sandseestraße zwischen Nürnberger Straße und nächstgelegener Gemeindegrenze zur Stadt Hohen Neuendorf im Norden,
 - die Gemeindegrenze zur Stadt Hohen Neuendorf zwischen Sandseestraße und dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 220 der Flur 7 der Gemarkung Birkenwerder im Osten,
 - die Gemeindegrenze zur Stadt Hohen Neuendorf zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstückes 220 der Flur 7 und der südwestlichen Ecke des Flurstückes 119 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder im Süden,
 - die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder im Westen,
 - den westlichen Teil der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 134 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 135 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder im Norden,
 - die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 135, 136, 137, 138, 139 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder im Westen,
 - die südöstliche tatsächliche Straßengrenze des Saunweges zwischen Flurstück 139 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder und dem Stolper Weg im Nordwesten,
 - der östlichen tatsächlichen Straßengrenze des Stolper Weges zwischen Saunweg und Nürnberger Straße im Osten einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von September 2005.

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
- Darstellung der Plangrundlage
- Gemarkungsgrenze
- Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorh. Gebäude
- vorh. Gebäude (in der ALK bisher nicht verzeichnet (Eintragung der ungetragenen Lage))

GELTUNGSBEREICH M 1:2000



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I Nr. 07), S. 74, 75)

VERFAHRENSVERMERKE (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 29.02.2006 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §2 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war gemäß §13(2)1. BauGB abgesehen worden.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 23.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 27. September 2006 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 27. September 2006 haben in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 nach §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Nr.11/15 vom 23.12.2006 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass gemäß §13(3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 10.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2007 aufgefordert und von der Offenlage informiert.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (2)

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen am 31.05.2007 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
7. Der verwendete Flurkartenauszug enthält den Inhalt des Liegenschaftsauszugs vom Sept.2005.
- Birkenwerder, den 31.7.2007
 Ort, Datum
 Unterschrift und Siegelabdruck des zuständigen Katasteramtes
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2007 wurde am 31.05.2007 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Februar 2007 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.2007, wie folgt bekannt gemacht worden: *Im Auftrag v. 9.10.07 der Gemeinde Schenowald*
- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß §13(3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung enthalten, über die Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.
- In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erföschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 27.07.2007 in Kraft getreten.
- Birkenwerder, den 27.07.2007
 Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Birkenwerder
Nr. 34 - einfacher Bebauungsplan (Textbebauungsplan)
 gem. §30(3) BauGB
"Niederheide"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Februar 2007

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
 e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro