

# Bebauungsplan der Gemeinde Birkenwerder Nr.29 gem. §9 BauGB

## „Ortszentrum / Hauptstraße“

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

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

###### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen wird bestimmt:

(1) Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(2) Gem. §1(5) Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen gemäß §6(2) Nr.7 BauNVO

###### 1.2 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen wird bestimmt:

(1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen.

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 störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) und §4(3)4. BauNVO (Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

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

## **2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)**

---

(1) Außenwände von Aufenthaltsräumen müssen auf der straßenzugewandten Gebäudeseite sowie an den Giebelseiten (lärmzugewandte Seite), soweit nicht von der Nachbarseite her angebaut ist, folgendes resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile besitzen:

- in dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96 bis zu einer Tiefe von 20m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96: mind. 40 dB (A)

- in dem Bereich zwischen einer Tiefe von 20m und 40m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96: mind. 35 dB (A)

(2) In den Bereichen, für die in (1) Festsetzungen getroffen wurden, sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit zu versehen.

## **3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)**

---

In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise gemäß §22(3) BauNVO zu errichten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

---

#### **Dächer**

**1.1** Für Dächer und Dachteile über 50 m<sup>2</sup> der hierdurch überdachten Fläche einschließlich der Dachüberstände gilt:

Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm, Krüppelwalm-, Zelt-  
Mansard- oder Pultdach

Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 35°- 46°

Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25°- 40°  
Unterdach nur 55°- 65°

**1.2** Das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszuführen. DREMPEL sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die DREMPELHÖHE ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

## 2. Abweichende Regelung zu den Abstandsflächen gemäß §6(5) BbgBO (§81(1)1. BbgBO)

Für den Bereich des Mischgebietes, für den zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt sind, wird bestimmt, dass vor Außenwänden von Gebäuden die Tiefe der seitlichen Abstandsfläche mindestens 3m betragen darf, wenn die vorhandene Nachbarbebauung eine Abweichung gemäß §22(3) BauNVO aus bauordnungsrechtlichen Gründen erfordert. Ein ausreichender Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sind zu gewährleisten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9(6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in Bereich des eingetragenen flächenhaften Bodendenkmals („Mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Birkenwerder“).

Die Flurstücken 133, 135 und 136 gehören zur Fundstelle des eingetragenen Bodendenkmals B 11 (Siedlung des Mittelalters, mittelalterlicher Standort Kirche und Friedhof).

### LEGENDE

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB)



**WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)



**MI MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB)

**GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 16(2)1. BauNVO)



**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND** (§ 16(2)3. BauNVO)



**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS** (§16(2)3. BauNVO)

#### BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§9(1)2. BauGB)



OFFENE BAUWEISE (§22(2) BauNVO)  
GESCHLOSSENE BAUWEISE (§22(3) BauNVO)  
ABWEICHENDE BAUWEISE (§22(4) BauNVO)

BAUGRENZE (§23(1)und(3) BauNVO)

BAULINIE (§23(1)und(2) BauNVO)

#### VERKEHRSFLÄCHE (§9(1)11. BauGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG  
FUSZGÄNGERBEREICH

#### GRÜNFLÄCHE (§9(1)15. BauGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE HAUSGARTEN

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



LUFTGESCHOSS

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT  
WASSERRECHTLICHEN  
FESTSETZUNGEN (TRINKWASSERSCHUTZZONE III)



EINZELDENKMAL, DAS DEM DENKMALSCHUTZ  
UNTERLIEGT

#### DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



442  
VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

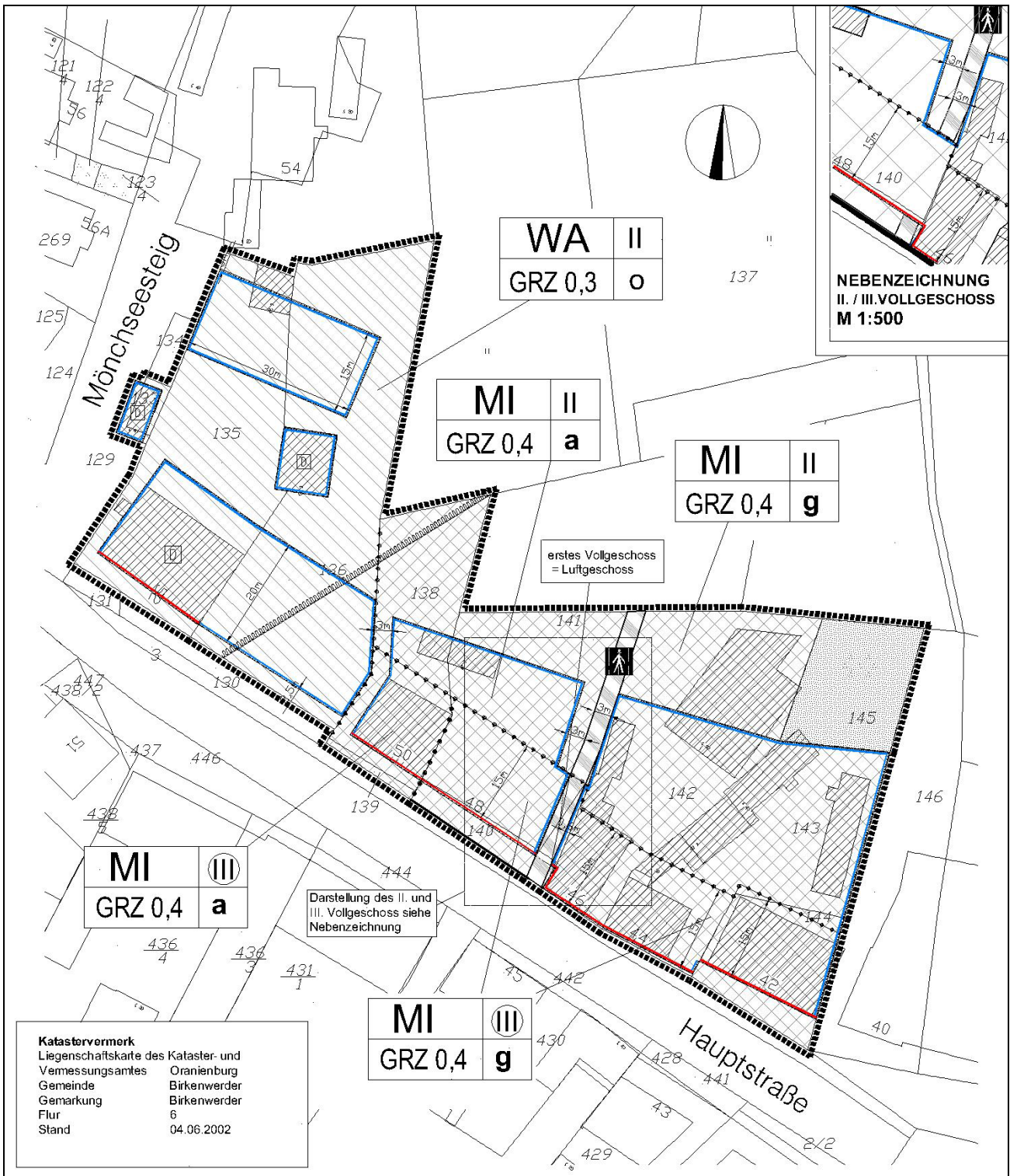


16  
VORHANDENES GEBÄUDE

#### HINWEISLICHE DARSTELLUNG



15m  
MASSANGABEN IN METER, Z. B 3 METER



**BEBAUUNGSPLAN NR: 29 DER GEMEINDE BIRKENWERDER  
 "Ortszentrum / Hauptstraße"**

<b>Planungsphase:</b>	<b>Satzung</b>	<b>Planzeichnung</b>
<b>Datum:</b>	Juni 2004 Mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 15.03.2005, AZ 08058-04	
<b>Planverfasser:</b>	Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Str. 13 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303-502916/17	