

**Einfacher Bebauungsplan der Gemeinde Birkenwerder
gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)
"Birkenwerder Ost"**

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)5. BauNVO (Tankstellen) 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,
4. Gartenbaubetriebe.

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

1.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)

(1) Auf Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von nicht mehr als 0,2 und eine Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von nicht mehr als 150m² zulässig.

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig,

1. wenn das Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt und die Grundflächenzahl GRZ 0,2 und die Grundfläche baulicher Anlagen GR von 200m² nicht überschritten werden oder
2. wenn das Gebäude vor dem Datum des Satzungsbeschlusses bestand, und die Grundfläche des zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäudes 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 drei 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.

(2) Mit Ausnahme der unter (3) und (4) genannten Bereiche werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

- in einem Abstand von mindestens 4m bis zu einem Abstand von höchstens 24m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze.

(3) Entlang der vorhandenen Fußwege "Hasensprung" (Flur 1 Flst.85), "Weg neben der Clara-Zetkin-Gedenkstätte" (Flur 4 Flstck.125) und "Erschließungsstich südlich der Karl-Marx-Straße" (Flur 3 Flst.420/1) wird kein Baufeld festgesetzt.

(4) Für die Baugrundstücke südlich der Bergfelder Straße zwischen Leistikowstraße und Karl-Marx-Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

- in einem Abstand von mindestens 4m bis zu einem Abstand von höchstens 50m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze.

(5) Eine Ausnahme von der unter (3) und (4) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig, für Flächen von Hauptgebäude oder -gebäudeteile, die vor dem Datum des Satzungsbeschlusses außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden waren. Hier soll der Aus- und Umbau sowie der Ersatzneubau an gleichem Standort zulässig sein.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9(1)4. BauGB, BauNVO)

(1) Garagen einschließlich Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf Grundstückszufahrten zulässig.

(2) Eine Ausnahme von (1) ist zulässig, wenn das Hauptgebäude sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befand.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§9(1)6. BauGB)

(1) Auf allen Baugrundstücken mit Ausnahme der unter (2) genannten Bereiche sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(2) Auf allen Baugrundstücken südlich entlang der Bergfelder Straße zwischen Leistikowstraße und Karl-Marx-Straße sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(3) Eine Überschreitung der unter (1) und (2) festgesetzten höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude vor dem Datum des Satzungsbeschlusses bestand und die Zahl der Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt vorhanden war, nicht überschritten wird.

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 zu ersetzen.

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängenden Teilflächen der Fluren 1, 2, 3, 4, 10 und 12 der Gemarkung Birkenwerder, die begrenzt werden durch:

- die westliche Grenze des Flurstückes 407/4 der Flur 3
- die östliche tatsächliche Straßengrenze der „Leistikowstraße“ zwischen der „Karl-Marx-Straße“ und der "Bergfelder Straße" im Westen,
- die südliche tatsächliche Straßengrenze der "Bergfelder Straße" zwischen "Leistikowstraße" und der geradlinigen südlichen Verlängerung der westlichen tatsächlichen Straßengrenze des „Birkensteiges“ im Norden
- die östliche tatsächliche Straßengrenze des "Birkensteig" zwischen "Bergfelder Straße" und der nördlichen Grenze des "August-Bebel-Platzes" (Flurstück 181 Flur 4) im Westen,
- die nördliche Grenze des "August-Bebel-Platzes" (Flurstücke 180 und 181, Flur 4) im Süden,
- die östliche tatsächliche Straßengrenze der Straße "Unter den Ulmen" zwischen der nördlichen Grenze des "August-Bebel-Platzes" (Flurstück 180, Flur 4) und dem nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 216, Flur 1 im Westen,
- die nördliche Grenze des Flurstückes 216, Flur 1 im Norden,
- die östliche tatsächliche Straßengrenze der "Richard-Wagner-Straße" zwischen der östlichen geradlinigen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 216, Flur 1 und der "Fichteallee" im Westen
- die östliche und südöstliche tatsächliche Straßengrenze der "Fichteallee" zwischen "Richard-Wagner-Straße" und "Geschwister-Scholl-Straße" im Nordwesten und Westen,
- die nördliche tatsächliche Straßengrenze der "Geschwister-Scholl-Straße" zwischen Fichteallee und der Straße "Am Briesewald" im Süden,
- die östliche tatsächliche Straßengrenze der Straße "Am Briesewald" zwischen "Geschwister-Scholl-Straße" und "Friedensallee" im Westen,
- die östliche Grenze der "Bahnstrecke Berlin-Stralsund" zwischen "Friedensallee" und nördlicher Grenze des Flurstückes 56/2, Flur 12 im Westen,
- die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 56/2, Flur 12 im Norden und Osten,
- die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 855, Flur 10 im Norden,
- die westliche, südliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 866, Flur 10 (geschütztes Biotop) im Osten, Norden und Westen,
- die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 867, Flur 10 im Norden,
- die nördliche und östliche Flurengrenze der Flur 1 zwischen "Fichteallee" und Summter Straße im Norden und Osten,
- die nördliche tatsächliche Straßengrenze der Summter Straße zwischen östlicher Flurgrenze der Flur 1 und der "Karl-Marx-Straße" im Süden,
- die westliche tatsächliche Straßengrenze der "Karl-Marx-Straße" zwischen der "Summter Straße" und der "Hirschfährte im Osten",
- die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 23/1 und 24/4, Flur 2 im Norden,
- die westliche, südliche und östliche (südlicher Teil) Flurstücksgrenze des Flurstückes 24/5, Flur 2 im Osten, Süden und Westen,
- die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 13, Flur 2 im Norden,
- die westliche tatsächliche Straßengrenze der "Hubertusstraße" zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 13, Flur 2 und der Straße "Am Krankenhaus" im Osten,
- die südliche tatsächliche Straßengrenze der Straße "Am Krankenhaus" zwischen "Hubertusstraße" und der westlichen Flurgrenze der Flur 2 im Norden,
- die östlichen und südöstliche Flurgrenze der Flur 2 zwischen der Straße "Am Krankenhaus" und dem Flurstück 234, Flur 2 (katholisches Stift) im Osten und Südosten,

- die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 234, Flur 2 (katholisches Stift) im Süden und Osten,
- die nördliche tatsächliche Straßengrenze der "Schützenstraße" angrenzend an das Flurstück 234 Flur 2 (katholisches Stift) im Norden und die östliche tatsächliche Straßengrenze der "Schützenstraße" angrenzend an das Flurstück 235, Flur 2 sowie angrenzend an die geradlinige nördliche Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 235 bis zum Flurstück 234 (katholisches Stift) im Osten,
- die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 235, Flur 2 (katholisches Stift) im Norden,
- die südöstliche Flurgrenze der Flur 2 zwischen südlicher Flurstücksgrenze des Flurstückes 235 Flur 2 (katholisches Stift) und "Bergfelder Straße" im Südosten,
- die südöstliche und südliche Flurgrenze der Flur 3 zwischen "Bergfelder Straße" und "Leistikowstraße" im Osten und Süden,

einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand vom 25.05.2004.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dächer

(1) Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) gilt:

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

Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 25°- 50°

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

Dachfarbe: nur rot, braun oder grau

(2) Das dritte Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Für Vollgeschosse in Dachräumen wird festgesetzt:

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. 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 aus Mauerwerk, Werkstein oder Beton,
- 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 befestigt werden. Mindestens 3/4 der Vorgartenfläche sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen umfassen den Bereich zwischen der tatsächlichen Straßengrenze und der hiervon nächstgelegenen Baugrenze.

III. Kennzeichnungen §9(5)3. BauGB)

Die Flurstücke 329/2 Flur 3 (Bergfelder Straße) sowie Flurstück 432, Flur 3 (Förstersteig) sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Flächen erfasst, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

IV. Nachrichtliche Übernahmen §9(6). BauGB)

1. Die Clara-Zetkin-Gedenkstätte (Wohnstätte Clara Zetkins), Sumpter Straße 4 (Flurstück 123 und 124 der Flur 4) einschließlich Arbeitszimmer, Gartenanlage und Gedenktafel ist ein eingetragenes Denkmal nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

2. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der TWSZ III des Wasserwerkes Stolpe.

V. Hinweis

Geschützte Biotop gemäß §32 BbgNatSchG (Kleingewässer) befinden sich

- auf den Flurstücken ~~382~~ und ~~383~~, Flur 1 (westlich der Fichteallee zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Friedensallee, auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksteilen, in der beiliegenden Liegenschaftskarte mit Stand vom 25.05.2004 durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet) und
- auf den Flurstücken 863 und 864, Flur 10 (nördlich der Friedensallee, westlich der Fichteallee auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksteilen)

Anlage **Geltungsbereich des Textbebauungsplanes**

