

**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:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. 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 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 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 m<sup>2</sup> 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)25.b) BauGB)**

---

Je angefangene 500m<sup>2</sup> 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.

## **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 südliche 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 Saumweges zwischen Flurstück 139 der Flur 8 Gemarkung Birkenwerder und dem Stolper Weg im Nordwesten,
- der östlichen tatsächlichen Straßengrenze des Stolper Weges zwischen Saumweg und Nürnberger Straße im Osten

einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von September 2005.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **1. 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.

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

---

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzone III** der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe.

Anlage **Geltungsbereich**

