

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2. BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.1 BauNVO)



Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11. BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15. BauGB)

öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB



Sonstige Planzeichen



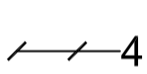
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)



Hinweisliche Darstellung

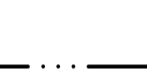


Maßangabe in Meter



Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



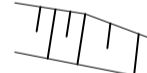
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandener Baum



vorhandene Geländehöhe über NHN



vorhandene Böschung



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

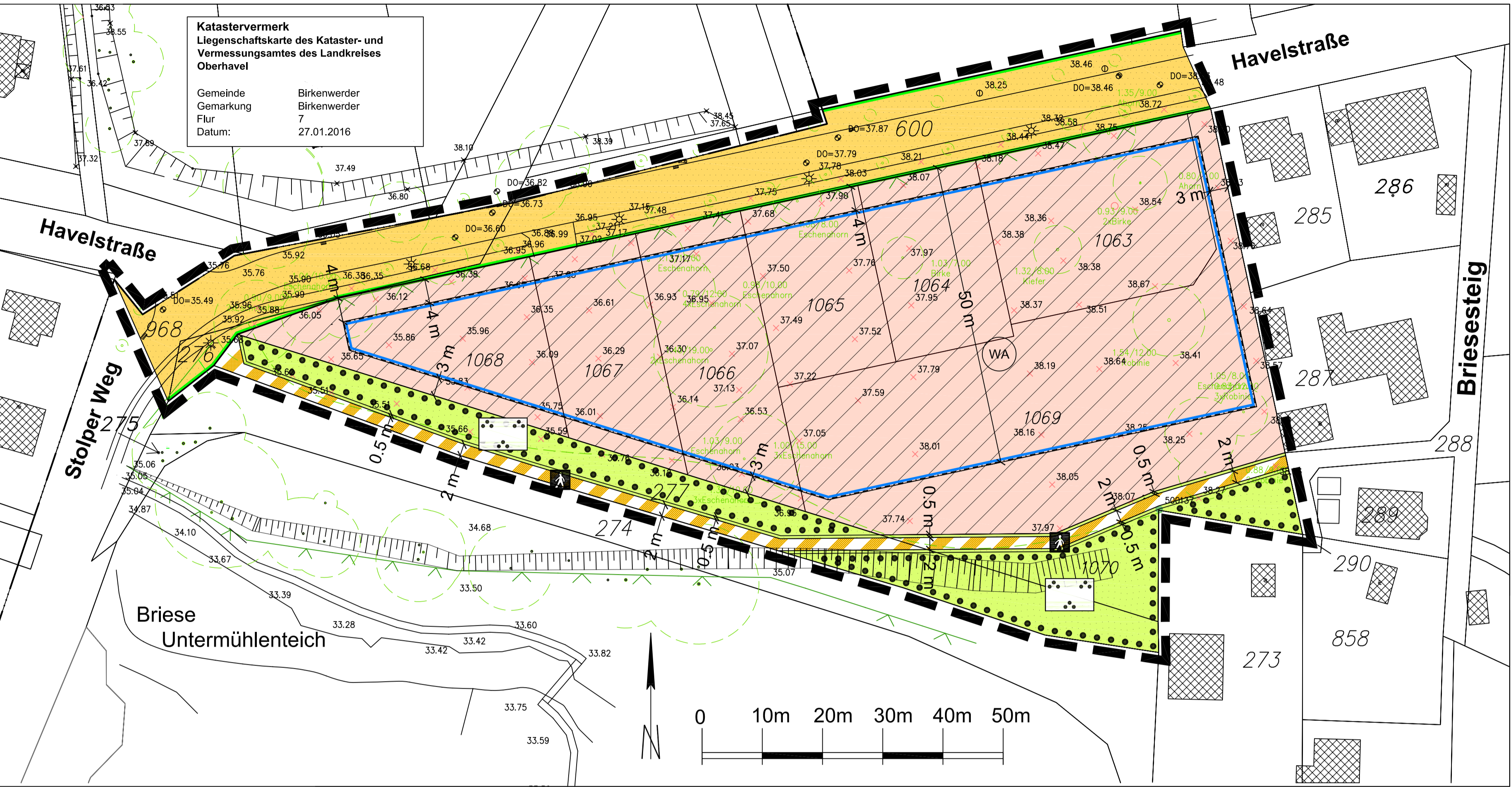
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

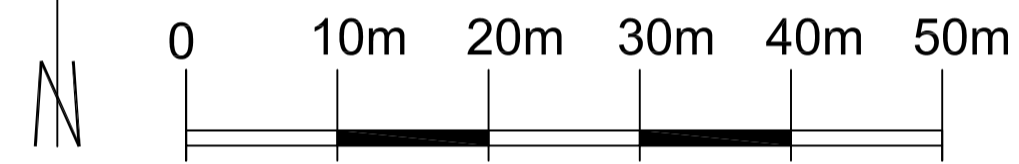
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

PLANZEICHNUNG M 1:500



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Oberhavel

Gemeinde	Birkenwerder
Gemarkung	Birkenwerder
Flur	7
Datum:	27.01.2016



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

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

Die Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO. Für die gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind.
- (3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

- (4) 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.

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

- 2.1 Grundflächenzahl** (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ 0,2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
maximal 2 Vollgeschosse

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)

- (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Havelstraße und der nächstgelegenen Baugrenze sind folgende Anlagen unzulässig, wenn es sich hierbei um Gebäude handelt:
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 600 m² festgesetzt.

5. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4m zulässig.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1) 20. und 25.a) BauGB)

- (1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem leichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (3) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Birkenwerder (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Geh- und Radweg ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (Versiegelungsgrad max. 70%, z. B. wassergebundene Decke) herzustellen.

- (3) Die Errichtung baulicher Anlagen oder Versiegelungen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche unzulässig.

(4) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sind Gehölze der nachfolgend genannten autochthonen Arten gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu erhalten bzw. anzupflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Eiche	<i>Salix aurita</i>	Oh-Weide
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Cytisus scoparius</i>	Bauern-Ginster	<i>Salix x rubra</i>	
<i>Euconymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	(<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)	Hohe Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Pyrus pyrastrer</i> agg.	Wild-Birne	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b) BauGB)

Je angefangene 600m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum auf dem Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

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

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m über dem höchsten Punkt der Geländehöhe der Straßenverkehrsfläche anliegend an das jeweilige Grundstück zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

- (1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (3) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Birkenwerder (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (2)

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 30.06.2011 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 08.11.2011 erfolgt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschriften vom 28.08. 2011 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 31.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.März 2012 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. März 2012, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.07.2012 bis zum 06.08.2012 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und 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 und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 27.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurde sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..06.12.2012 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 9. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Hierzu wurden das Verfahren nach §4(3) BauGB durchgeführt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen des Planentwurfes abgegeben werden können.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit lag der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom März 2013 in der Zeit vom 03.06.2013 bis einschließlich 18.06.2013 öffentlich aus. Die von den Änderungen des Entwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2013 zu den Änderungen beteiligt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 10. Die Gemeindevertreterversammlung hat die erneuten Stellungnahmen am 17.09.2015 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (2)

11. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplanentwurf erneut geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2015 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.11.2015 bis zum 04.12.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und 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 und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum geänderten Planentwurf vom September 2015 und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 31.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 13. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 10.03.2016 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 14. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 27.01.2016 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.

Ort, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

- 15. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2016, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 10.03.2016 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Januar 2016 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

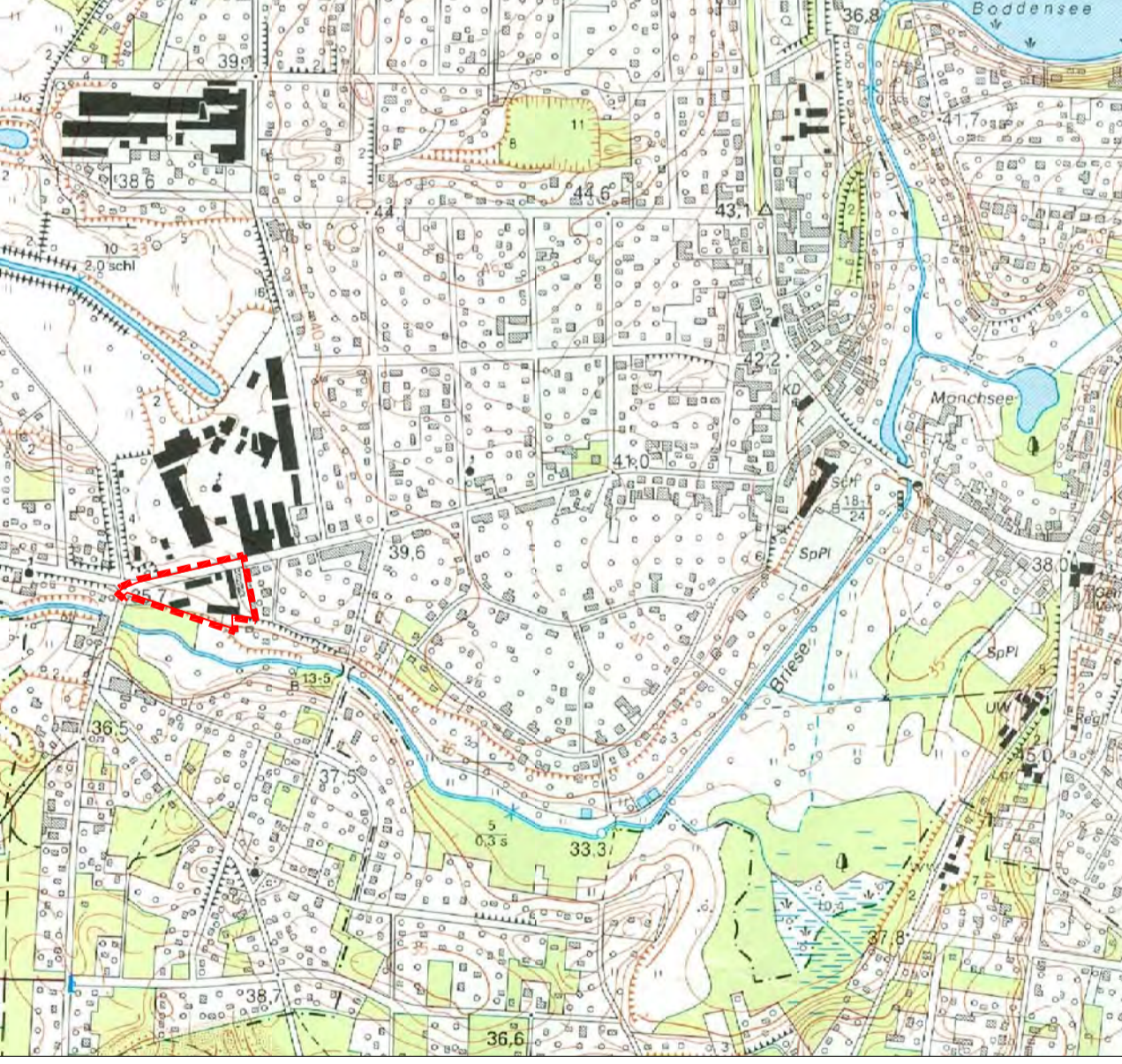
Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 17. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Birkenwerder ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am in Kraft getreten.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Birkenwerder Nr. 37 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße" Teilbebauungsplan Nr.37-1 "Wohngebiet Havelstraße - Am Paradiesgarten"

Satzung
Januar 2016

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