

Teilbebauungsplan Nr. 37-1 „Wohngebiet Havelstraße - Am Paradiesgarten“

Festsetzungen Entwurf Januar 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 (9(1)1. BauGB, BauNVO) 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 störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gemäß § 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 Abstandsflächen 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 lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

(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. wasergebundene 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-Erle	<i>Salix aurita</i>	Ohr-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>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	<i>Salix x rubens</i>	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	(<i>S. alba x fragilis</i>)	Hohe Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Frangula 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-Apfel	<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 pyraeaster</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

Je 1m² Fläche des Geh- und Radweges auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1,4 m² Gehölzfläche aus standortgerechten Gehölz entsprechend der vorstehenden Liste zu pflanzen. Hierbei ist mindestens 1 Stück Gehölz je 1,5 m² der betreffenden Gehölzfläche zu pflanzen.

Gehölze, die keine autochthonen Arten gemäß der vorstehenden Liste sind, dürfen entfernt werden, sofern die Verbotstatbestände §§ 39(5)2. und 44(1) BNatSchG dem nicht entgegenstehen.

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)

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.

Legende

<p>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <p> allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p>	<p> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB</p>
<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2. BauGB)</p> <p> Baugrenze (§23 Abs.1 BauNVO)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p>
<p>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11. BauGB)</p> <p> öffentliche Straßenverkehrsfläche</p>	<p>Hinweisliche Darstellung</p> <p> 4 m Maßangabe in Meter</p>
<p> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg</p> <p> Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p>	<p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p> vorhandene Flurgrenze</p> <p> vorhandene Flurstücksgrenze</p>
<p>Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15. BauGB)</p> <p> öffentliche Grünfläche</p> <p> Zweckbestimmung: Parkanlage</p>	<p> vorhandene Flurstücksnummer</p> <p> vorhandenes Gebäude</p> <p> vorhandene Zäunung</p>
	<p> vorhandener Baum</p> <p> vorhandene Geländehöhe über NHN</p> <p> vorhandene Böschung</p>

Planzeichnung

