

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA-1 - WA-7 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Bezeichnung der Teilfläche des Baugebietes

AS Fläche für Altgas-Sammelbehälter

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 II III
 Höhe baulicher Anlagen gem. §9 Abs.3 BauGB
 FH 50,55 maximale Gebäudehöhe in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016
 OK 39,55 Obergrenze Erschließungstiefe in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016

Bauweise, Bauarten, Baugruppen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 abweichende Bauweise §22 Abs.4 BauNVO
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig

Erklärung der Nutzungsschablone
 Bezeichnung der Teilfläche: **WA-4** nur zulässige Hausform
 Höhe baulicher Anlagen in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016: FH 48,00 a
 als Höchstmaß: min 500m² II
 Größe von Baugrundstücken in m² als Höchstmaß: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze §22 Abs.1 und Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15)
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
 private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
 Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 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)
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

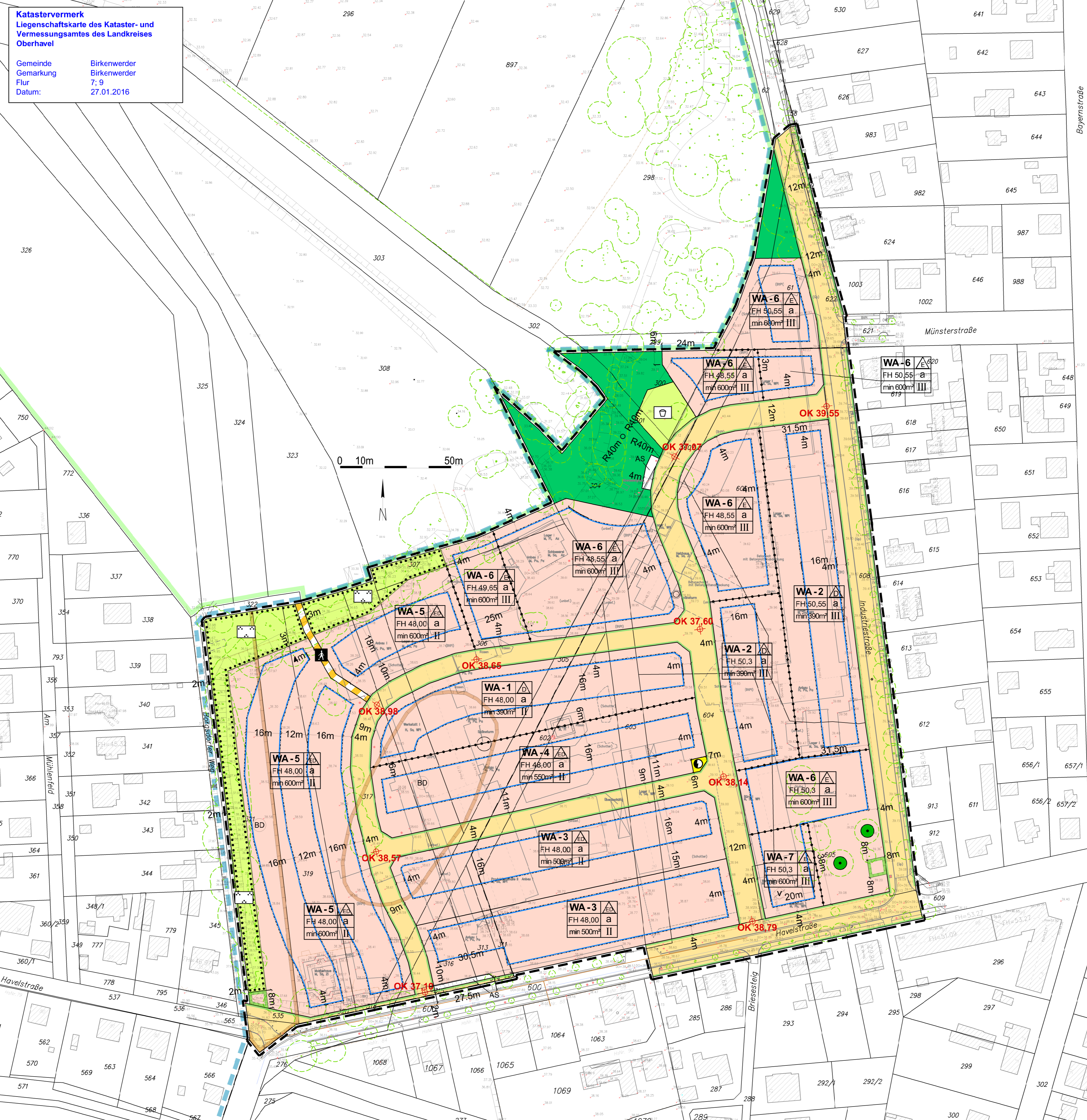
Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)
 Umgrenzung der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Stolpe
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet
 Umgrenzung von Bodendenkmälern Nr. 70103, Stöckung der Bronzezeit und mittelalterliche Dorfwallung, Nr. 70108, mittelalterliches Einzugsgebiet

Sonstige Planzeichen
 Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweisliche Darstellung
 4m Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage
 vorhandene Flurgrenze / Flurbegrenzung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstückssummen
 vorhandenes Gebäude
 vorhandene Böschung
 vorhandener Schacht (mit Angabe Höhe DOK)
 vorhandener Baum
 vorhandener Zaun
 vorhandener Straßen und Wege / Wegbefestigungen
 vorhandene Regenwasserleitung
 vordm. Schmutzwasserleitung mit Schacht sowie Höhen in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016
 vordm. Regenwasserleitung mit Schacht sowie Höhen in m über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016
 vordm. Geländeoberfläche über NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016

PLANZEICHNUNG M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §87 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)
 Die Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.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 Abs.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 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind.
 (3) Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
 (4) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis 4 BauNVO 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 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)
(1) Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)
 Für alle Baugrubenflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt: Grundflächenzahl GRZ 0,25
 Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Fläche des Baugrundstücks einschließlich von Zufahrtsflächen. (§19(3) BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich Tiefliegern,
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen wie folgt überschritten werden:
 - im WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5: um bis zu 50%
 - im WA-6 und WA-7: um bis zu 100%

(2) Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze wie folgt festgesetzt:
 WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5: max. II Vollgeschosse
 WA-2, WA-6 und WA-7: max. III Vollgeschosse

3. Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)
 (1) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen der geplanten Straßenverkehrsflächen sind bei der Herstellung der Erschließungsanlagen Abweichungen von +/- 10 cm zulässig.
 (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 und Nr.14 BauGB, BauNVO)
 (1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen wird die maximale zulässige Gebäudelänge wie folgt festgesetzt:
 WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, WA-5: für Einzelhäuser maximal 15 m,
 für Doppelhäuser, bestehend aus 2 Hauptflächen maximal 18m, davon darf der Anteil der Gebäudelänge je Doppelhaushälfte maximal 9m betragen
 WA-6: maximal 25 m
 WA-7: maximal 30 m
 Für Türparaganggeschosse, die keine oberirdischen Geschosse sind, gilt keine Längenbeschränkung

(2) In den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen WA-1 und WA-2 sind Einzelhäuser ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstücksgröße des zugehörigen Baugrundstücks mindestens 550 m² beträgt.

(3) Gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB in Verbindung mit §23 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass der Abstand folgender Gebäude und baulicher Anlagen, von den Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 4m betragen muss:
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
 - bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen wird das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 WA-1 und WA-2: 300 m²
 WA-3: 500 m²
 WA-4: 550 m²
 WA-5, WA-6 und WA-7: 600 m²

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 In den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietflächen WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4m zulässig.

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA-2, WA-6 und WA-7 ist an Gebäuden mit 3 Vollgeschossen auf den nach Süd bis nach Ost gerichteten Fassaden im Bereich des Daches über dem dritten Vollgeschoss je 6m Fassadenlänge ein Nistkasten für Mauersegler in die Fassade zu integrieren.
 (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist festgesetzter Fläche 1 Nistkasten für Rauchschwalben und Mauersegler mit einer Grundfläche von mindestens 3m mal 3m und einer Höhe von mindestens 7m über der vorhandenen Geländeoberfläche am jeweiligen Standort zu errichten.
 Je Nistkasten sind mindestens 30 Nistplätze für Rauchschwalben und 10 Nisthöhlen für Mauersegler vorzusehen.
 (3) Folgende weitere Ersatznestsplätze sind im Plangebiet zu schaffen:

Artname	Ersatz:	Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Starr	CEF:	12 Stück Starenkasten (Flugloch 45 mm)	Anbringung an Bäumen in mindestens 4m Höhe, Ausrichtung des Fluglochs nach SO, freier Anflug mind. 5m vor dem Flugloch
Bachstelze	CEF:	1 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäuden, Schwalbennistkasten, behelfsweise zwischenzeitlich an Schuppen / Carports der Baustelleneinrichtung und an Bäumen am Nord- und Westrand des Plangebietes
Hausrotschwanz	CEF:	8 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäuden, Schwalbennistkasten, behelfsweise zwischenzeitlich an Schuppen / Carports der Baustelleneinrichtung und an Bäumen am Nord- und Westrand des Plangebietes
Blaumeise	CEF:	1 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch 26mm)	Anbringung an Bäumen in mindestens 3m Höhe, Ausrichtung des Fluglochs nach SO, freier Anflug mind. 5m vor dem Flugloch
Kohlmeise	CEF:	2 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch 32mm)	Anbringung an Bäumen in mindestens 4m Höhe, Ausrichtung des Fluglochs nach SO, freier Anflug mind. 5m vor dem Flugloch

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 Abs.1 Nr.1 BbgBO)
 (1) In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA-2, WA-6 und WA-7 ist das 3. Vollgeschoss nur in einem Dachraum oder in einem Staffelfloßgeschoss auszuführen.
 Für die Ausführung des 3. Vollgeschosses in einem Dachraum gilt:
 - Dachneigung maximal 45°
 - Dremphöhe maximal 0,6m
 Die Dremphöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der Außenkante der Außenwand mit der Außenkante der Dachfläche an der Traufseite über der Höhe der Oberkante fertiger Fußböden des Dachgeschosses.
 Für die Ausführung als Staffelfloßgeschoss gilt:
 Die Außenwände des Staffelfloßgeschosses müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,2m zurückgesetzt sein.

(2) Straßeneinbauten sind bis zu einer Höhe von 1,20m über dem höchsten Punkt der Geländeoberfläche der Straßenverkehrsfläche anliegend an das jeweilige Grundstück zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, die an Aufstellplätze von Altgas-Sammelbehältern grenzen.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs. 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 der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
 (4) Im Plangebiet sind folgende Bodendenkmäle vorhanden, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden:
 - Bodendenkmal Nr. 70103, Stöckung der Bronzezeit sowie mittelalterliche Dorfwallung
 - Bodendenkmal Nr. 70108, mittelalterliches Einzugsgebiet

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalschutz
 Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich der Bodendenkmäle wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumplanzungen mit Pflanzgruppen größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs.1 Nr.5 BbgDSchG). Dies gilt im Übrigen gleichermaßen für einen Abruch vorhandener Altbebauung und für den hier voraussichtlich teilweise erforderlichen Austausch kontaminierter Flächenbefestigungen.
Bodenfunde
 Wenn bei Erdarbeiten über bekannten Bodendenkmälern kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Scharben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinzeugungen, Holz, Verfüllungen etc.) entdeckt werden, ist nach § 11 Abs. 1 u. 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
 Die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind entsprechend zu beachten.

2. Bodenschutz
 Der Rückbau von Gebäuden und die Entnahme der Flächenversiegelungen sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Die Flächen der Auffüllungen in den ort gekennzeichneten Bereichen, die in Bild 18 des Altlastenregister einer Gewerbetriebe in Birkenwerder, Havelstraße - Gutachten, 14720U, Dr. Wagner - vom 07.06.2016 dargestellt sind, sind aufzunehmen und fachgerecht zu versorgen. Die fachgerechte Entsorgung ist gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Anforderungen, die sich aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) als den Bestimmungen der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ergeben, sind zu beachten.

3. Grundwasserschutz, Trinkwasserschutz
 Gemäß Mitteilung des Landkreises Oberhavel, unter Wasserbehörde, vom 12.06.2018 befindet sich das Plangebiet derzeit innerhalb der Schutzzone III und künftig innerhalb der Schutzzone III A des Wasserwerkes Stolpe.
Es gelten folgende Verbote:
 - das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Brunnen,
 - das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
 - das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen und Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten eingehalten werden,
 - das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, z. B. in Straßen-, Wege-, Landschafts- oder Tiefbau.
 Die standort- und einleitungsbezogene wasserwirtschaftliche Beurteilung für vorgesehene Niederschlagswasserentleitungen von den Dachflächen und befestigten Außenflächen der Bebauung und von den Grundwasser im Bebauungsplangebiet ist bezüglich deren Zulässigkeit oder der Nichtzulässigkeit zu beachten.
 Die Anforderungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sowie der Schutzgebietsverordnung der Trinkwasserschutzzone in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

4. Hinweis zur Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz
 Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutperiode, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind. Vor Umsetzung von Bauvorhaben muss die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden. Die Standorte sollen danach nicht mehr verändert werden und dürfen von den weiteren Arbeiten im Plangebiet nicht betroffen sein. Nach Fertigstellung des Baugebietes sollen die Ersatzquartiere für Pflegearbeiten und für sonstige erforderliche Maßnahmen frei zugänglich bleiben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 30.06.2011 vor der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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 03.04.2017 bis zum 04.05.2017 erfolgt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschriften vom 30.03.2017 durchgeführt. Zugleich wurden zur Ausdehnung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefördert.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 01.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2018 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2018, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegleitung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.05.2018 bis einschließlich 12.06.2018 und wiederholt vom 30.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 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 festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie 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 bekannt gemacht worden.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berichteten 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 17.04.2018 und wiederholt vom 24.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 21.05.2019 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abwogen.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, den (Siegel) Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2019, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 21.05.2019 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom April 2019 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

12. 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 den 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 §23 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am in Kraft getreten.

Birkenwerder, den (Siegel) Der Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1)2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II, Nr. 39)
- Brandschutzverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Birkenwerder Nr. 37 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße" Teilbebauungsplan Nr.37-2 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße"

Satzung April 2019

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

Planungsbüro Ludewig