

**1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes der Gemeinde Birkenwerder Nr.24
gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan) "Im Grund"
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO**

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans mit Änderungen

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen, Ergänzungen sind *kursiv geschrieben und gepunktet unterstrichen dargestellt.*

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO) und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9(1)10. BauGB)

(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 störenden 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.

(3) Das Flurstück 323/4 (ehemaliger Tonstich) wird als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

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)

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.

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

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 4m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9(1)3. BauGB)

(1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 600m² festgesetzt.

(2) Es sind Ausnahmen von der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken zulässig, wenn

1. das betreffende Baugrundstück schon vor dem 18.09.2003 als Baugrundstück bestand oder wenn
2. jedes der durch Grundstücksteilung eines Eckgrundstückes entstehenden Baugrundstücke unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, über diese erschlossen wird und eine Grundstücksgröße von 500 m² nicht unterschritten wird.

~~3a.....Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)~~

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

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

Im gesamten Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken als höchstzulässige Anzahl 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

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

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche der Flur 10 der Gemarkung Birkenwerder, die begrenzt wird durch:

- die östliche tatsächliche Straßengrenze der östlichen „Erdebergstraße“ zwischen „Triftweg“ und „Frankenstraße“ im Westen,
- durch die südliche tatsächliche Straßengrenze des „Triftweg“ zwischen „Erdebergstraße“ und „Thüringer Straße“ im Norden,
- durch die westliche tatsächliche Straßengrenze der „Thüringer Straße“ zwischen „Triftweg“ und „Frankenstraße“ im Osten,
- die nördliche tatsächliche Straßengrenze der „Frankenstraße“ zwischen „Erdebergstraße“ und „Thüringer Straße“ im Süden

mit Ausnahme der Flurstücke 323/1, 323/3 sowie des angrenzenden Teilstückes der Straße „Im Grund“ (östlicher Teil des Flurstück 341 bis zur gradlinigen nördlichen Verlängerung der westlichsten Flurstücksgrenze des Flurstückes 323/4), einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsfläche, gemäß beiliegendem Flurkartenauszug mit Stand vom 19. Nov. 1998.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dächer

~~(1) Für Wohngebäude mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) und andere Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme von Garagen, bzw. Carports gilt:~~

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

~~Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 35°-46°~~

~~Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25°-40°~~

~~Unterdach nur 55°-65°~~

~~Für Überdachungen ab 50 m² Größe mit Ausnahme untergeordneter Dachteile wie Eingangsüberdachungen oder Gauben wird festgesetzt:~~

~~Mindestdachneigung: 25°~~

~~Dachfarbe: rot, braun oder grau~~

~~2) Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss 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. Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (§81(1)2. BbgBO)

Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5m² Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung sind unzulässig.

3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)

1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

(2) Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (unverändert)

