

**1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Birkenwerder
"Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße"
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*.

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

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

- 1.1** Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.2** Gem. §1(5) Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig sind:
6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen gemäß §6(2) Nr.7 BauNVO
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2
- 1.3** Gem. §1(6) Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nachfolgenden Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§16 BauNVO)

Es wird festgesetzt:

MI 1 Grundflächenzahl: GRZ 0,3
Geschossflächenzahl GFZ 0,6

MI 2 Grundflächenzahl: GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ 1,0

~~MI 3 Grundflächenzahl: GRZ 0,4~~

~~Gemäß §19(4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im MI 3 durch die Grundflächen gemäß §19(4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden darf.~~

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

- 3.1** Für die Baugebietsflächen **MI 1 und MI 2** wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 25m.

~~3.2 Für die Baugebietsflächen MI 3 wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 55 m.~~

4. Bindung zum Anpflanzen von Bäumen (§9(1)25. BauGB)

~~Auf der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche im Plangebiet (Verlängerung der Sacco-Vanzetti-Straße, Flurstück 675) sind einseitig 8 Straßenbäume mit einem Abstand von 10m zu pflanzen.~~

~~Innerhalb der Baugebietsfläche MI 3 sind 22 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen.~~

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

- (1) Außenwände von Aufenthaltsräumen müssen folgendes resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile besitzen:
- in dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96 bis zu einer Tiefe von 20m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96: mind. 40 dB (A)
 - in dem Bereich zwischen einer Tiefe von 20m und 40m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Bundesstraße B96: mind. 35 dB (A)
- (2) In den Bereichen, für die in (1) Festsetzungen getroffen wurden, sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dächer

1.1 Für Dächer und Dachteile über 50 m² Grundfläche 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 Eingangüberdachungen oder Gauben wird für die Baugrundstücksflächen, in denen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind festgesetzt:..... Dachneigung mindestens 25°~~

Dachfarbe: rot bis rotbraun, grau, anthrazit, schwarz



















1.2 Das zweite Vollgeschoss in den Baugebietsflächen MI 1, bzw. das dritte Vollgeschoss in den Baugebietsflächen MI 2 sind jeweils, ist im Dachraum auszuführen.

Drempel sind hier 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.

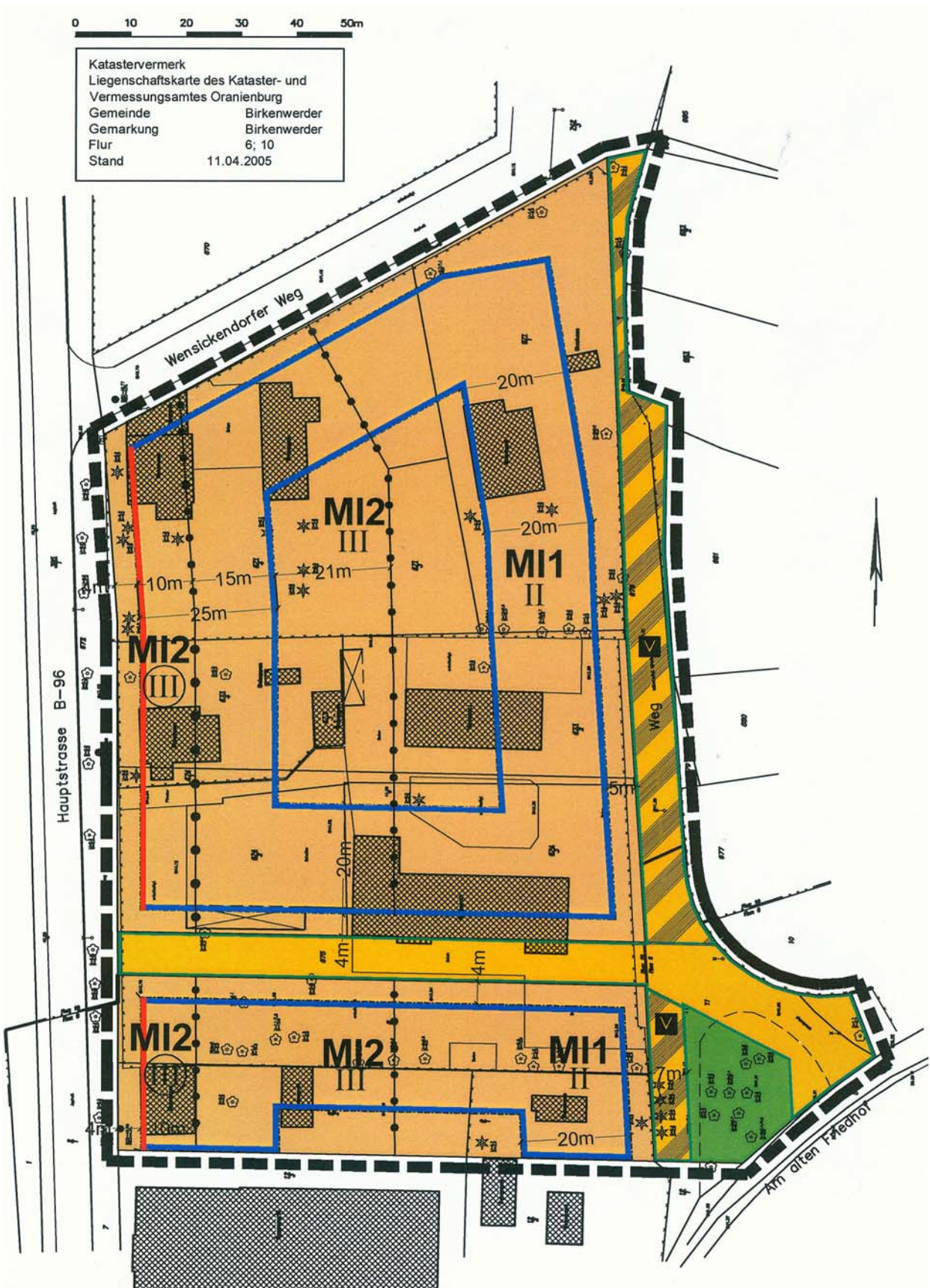
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9(6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe, Wasserfassung Birkenwerder.

Legende

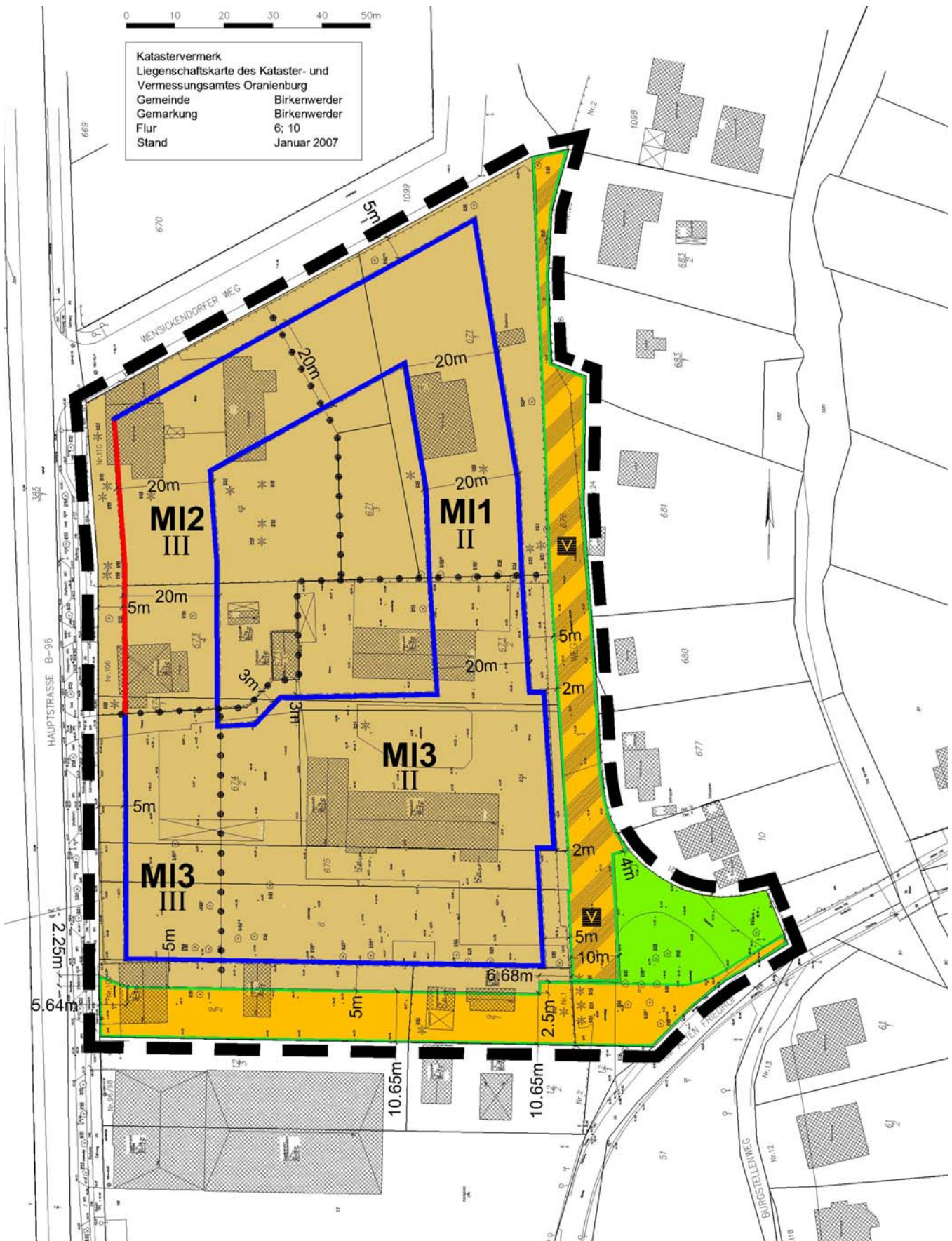
Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)		Grünfläche (§9(1)15. BauGB)	
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		öffentliche Grünfläche
MI1 MI2	Bezeichnung der Teilflächen des Mischgebietes	sonstige Planzeichen	
MI3			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
II III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2)3. BauNVO)	hinweisliche Darstellung	
	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16(2)3 BauNVO)		Maßangabe in Metern
überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)		Darstellungen der Plangrundlage	
	Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)		vorhandene Flurstücksgrenze
	Baulinie (§23(1)und(2) BauNVO)		vorhandene Flurstücksnummer
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)			vorhandenes Gebäude
	Straßenverkehrsfläche		vorhandener Baum
	Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		vorhandener Zaun
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		vorhandene Geländehöhe über NHN (DHHN 92)
	verkehrsberuhigter Bereich		

Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes



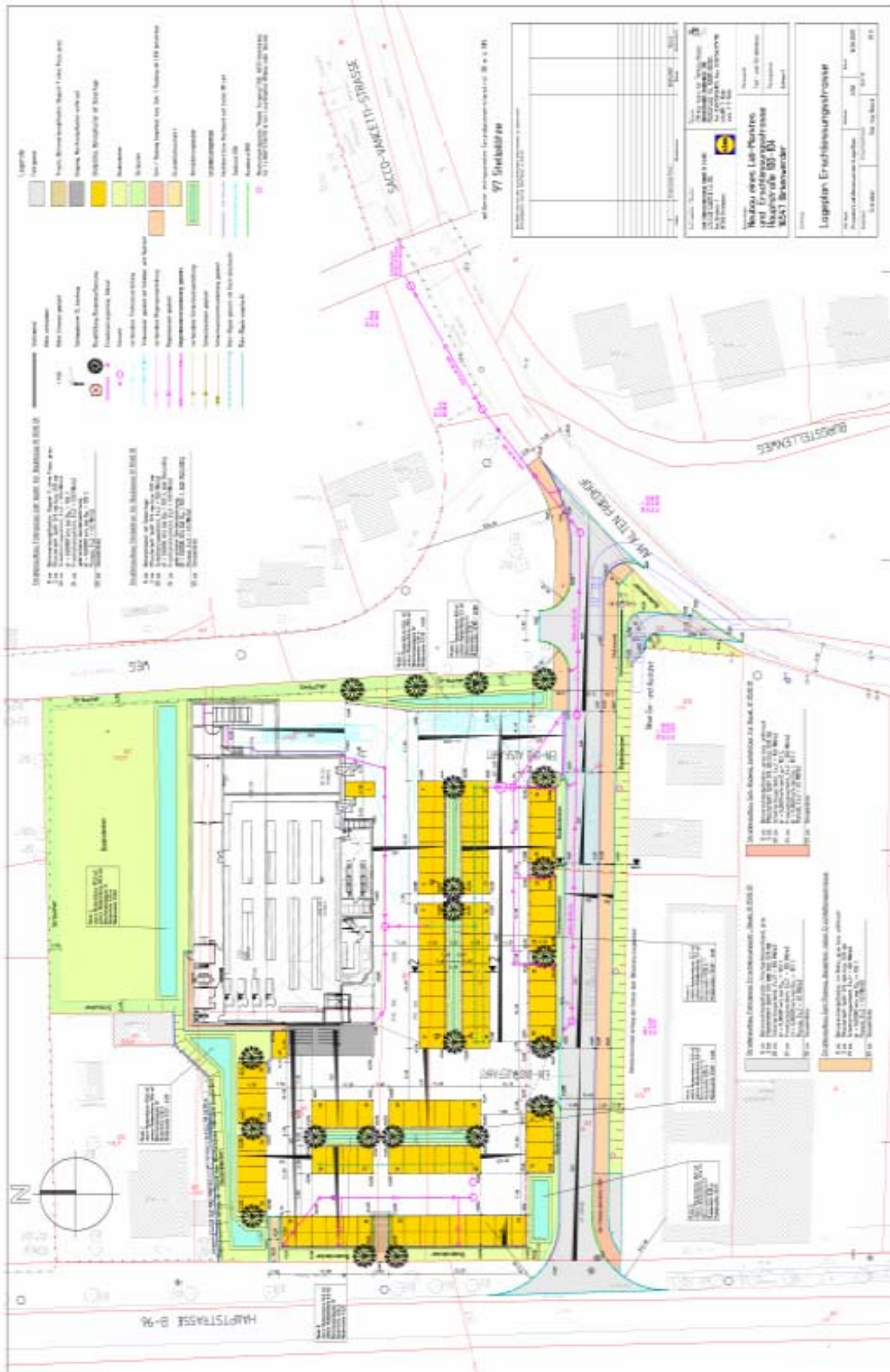
Satzung, Juni 2004 mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigung des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 08.02.2005, AZ 07142-04-39

Planzeichnung des geänderten Bebauungsplanes (Satzung)



Anlage Städtebaulicher Entwurf für die Bebauung und Begrünung der Fläche MI 3 sowie für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

Lageplan



Gestaltung Gebäude und Pergola

