

Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)

“Birkenwerder West”

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet - WR - gem. §3 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §3(3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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)

(1) Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Grundfläche baulicher Anlagen

- je Baugrundstück mit einer Größe unter 500 m ² Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO um max.	GR	90m ² , 20m ² ,
- je Baugrundstück mit einer Größe ab 500 m ² bis unter 900m ² Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO um max.	GR	100m ² , 25m ² ,
- je Baugrundstück mit einer Größe ab 900 m ² Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO um max.	GR	125m ² , 25m ² .

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) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude vor dem Datum des Satzungsbeschlusses bestand, und die Zahl der Vollgeschosse des zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäudes nicht überschritten wird.

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) 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 1.000 m² festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestand.

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

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3m zulässig.

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

(1) Heizungsarten, die Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers mit sich bringen können, wie Ölheizungen, Wasser-Wasser-Wärmepumpen und vertikale Sole-Wasser-Wärmepumpen sind ausgeschlossen.

(2) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur in Form von Fahrstreifen mit maximal 50cm Breite und nur mit wasserdurchlässigem Aufbau mit mindestens 50% Versickerungsfähigkeit (z.B. Rasengittersteine) erfolgen.

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

Je angefangene 500m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder eine Kiefer auf dem Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängende Teilfläche der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder, die begrenzt werden durch:

- die nördliche, nordöstliche und östliche tatsächliche Straßengrenze der Havelstraße zwischen dem Borgsdorfer Weg und dem nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 497,
- die nordwestlichen bzw. nördlichen Flurstücksgrenzen von Flurstücke 497 bis einschließlich Flurstück 484
- die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 484 und 483,
- die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 456/1 bis einschließlich 790,
- die westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 425 bis einschließlich 811,
- die östliche Grenze des Havel-Altarmes zwischen südlicher Flurstücksgrenze des Flurstückes 811 und nördlicher Flurstücksgrenze des Flurstückes 440,
- die südliche Grenze des Stichkanales 3 zwischen Havel Altarm und nordöstlichem Eckpunkt des Flurstückes 329 (Straße Am Mühlenfeld),
- die nordöstliche tatsächliche Straßengrenze der Straße Am Mühlenfeld zwischen Stichkanal 3 und dem nördlichen Eckpunkt von Flurstück 336 und
- die nordöstlichen bzw. östlichen Grenze der Flurstücke 336 bis einschließlich Flurstück 345

einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von August 2005

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachgestaltung

Mit Ausnahme der Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von nicht mehr als 25m von der der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze der Havelstraße liegen, wird festgesetzt:

(1) Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) gilt:

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

Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 25°- 50°

Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25°- 40°

Unterdach nur 55°- 65°

(2) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen.

Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn das Gebäude vor dem Datum des Satzungsbeschlusses bestand und zu diesem Zeitpunkt bereits die betreffenden Vollgeschosse außerhalb eines Dachraumes vorhanden waren.

(3) Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempeelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Dachfarbe

Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) wird festgesetzt:

Dachfarbe: nur rot, braun oder grau

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

Für die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt:

- maximale Höhe 1,50m,

- Zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Sockel oder Pfeiler.

- Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 60cm zulässig.

- Mauern oder andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen §9(6). BauGB)

(1) Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzone II** der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe.

(2) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals 70103** (slawischer Burgwall, Siedlung der Bronzezeit, der Slawenzeit und des deutschen Mittelalters).

Das Bodendenkmal umfasst den gesamten südlichen Teil des Plangebietes bis auf Höhe des Fischerwalles im Westen, bzw. der östlichen und westlichen Verlängerung der nördlichen Straßengrenze der Straße Wendenplan im übrigen Plangebiet gemäß Darstellung auf dem beiliegenden Planausschnitt.

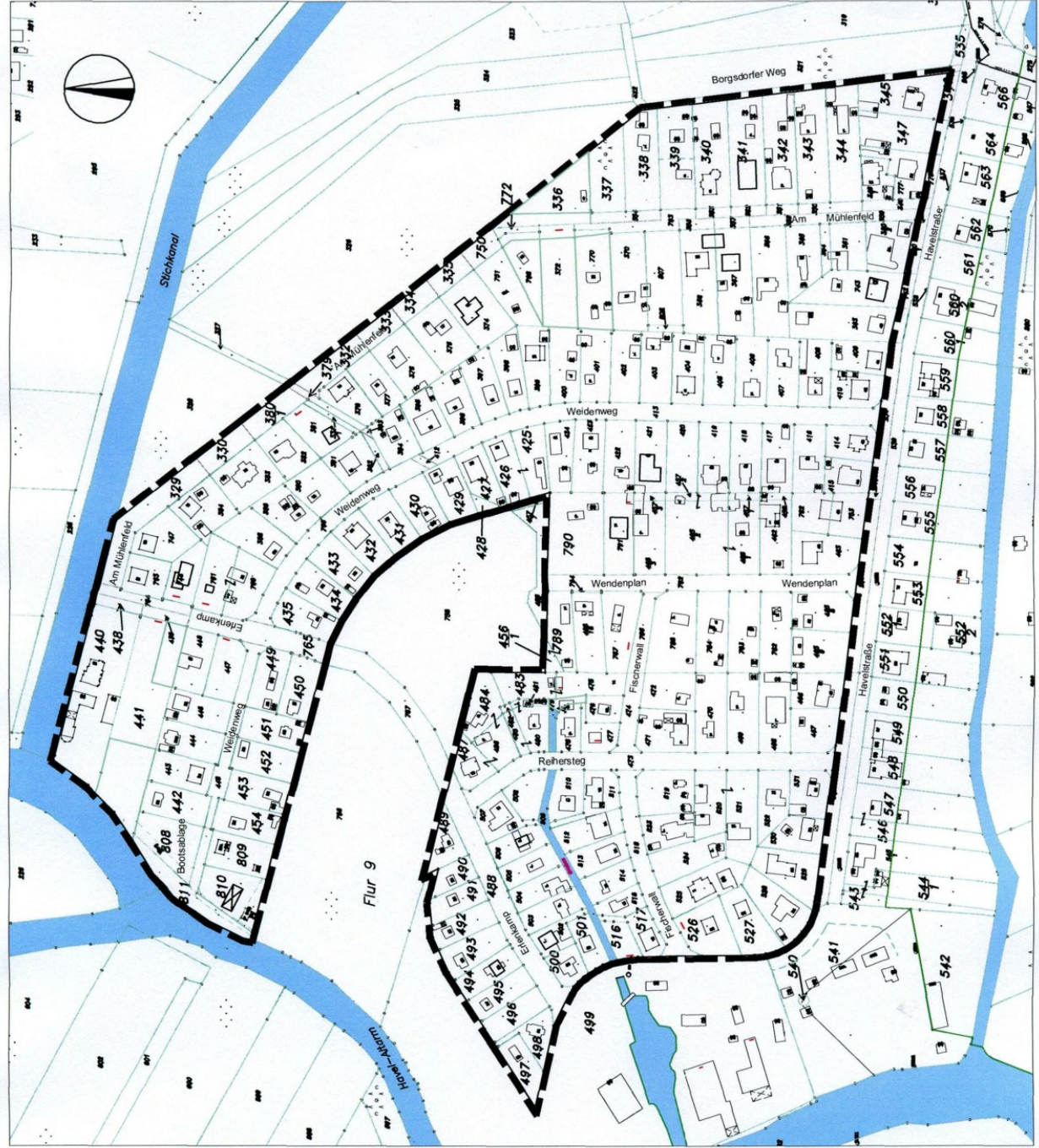
Bebauungsplan Nr. 33
 der Gemeinde Birkenwerder
"Birkenwerder West"
 - Text-Bebauungsplan -
Entwurf Stand Mai 2006

Geltungsbereich



Grenze des Geltungsbereichs
 des Bebauungsplans

15 ha Gesamtfläche B-Plan



Plangrundlage: ALK Stand: August 2005
 Darstellungsmaßstab: 1:3000 (DIN A4)

Planungsbüro



Bodendenkmal 70103
Gemarkung Birkenwerder
M 1 : 2500

