

**1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes der Gemeinde Birkenwerder Nr.21  
gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan) "Münsterstraße"  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO**

**Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 (§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 Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig.

**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 ist eine GRZ von nicht mehr als 0,2 zulässig. Dabei darf eine Grundfläche baulicher Anlagen von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)**

(1) Im gesamten Plangebiet sind mit Ausnahme der unter Punkt (2) genannten Grundstücke zwei Vollgeschoß zulässig.

(2) Auf allen Grundstücken, die innerhalb des Plangebietes an der „Havelstraße“ liegen und über diese erschlossen werden, sind für Gebäude, die mit ihrer gesamten Grundfläche nicht mehr als 20m von der nächstgelegenen tatsächliche Straßengrenze der „Havelstraße“ entfernt sind, maximal drei 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 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn

1. das betreffende Baugrundstück schon vor dem 18.02.1999 als Baugrundstück bestand oder
2. jedes der durch Grundstücksteilung eines Eckgrundstückes entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, über diese erschlossen wird und eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> 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)**

---

**(1)** Im gesamten Plangebiet sind mit Ausnahme der unter Punkt (2) genannten Grundstücke als höchstzulässige Anzahl 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**(2)** Auf allen Grundstücken, die innerhalb des Plangebietes an der „Havelstraße“ liegen und über diese erschlossen werden, sind für Gebäude, die mit ihrer gesamten Grundfläche nicht mehr als 20m von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze der „Havelstraße“ entfernt sind, als höchstzulässige Anzahl 3 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)**

---

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

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche der Flur 7 der Gemarkung Birkenwerder. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die östliche tatsächliche Straßengrenze der „Industriestraße“ zwischen „Frankenstraße“ und „Havelstraße“ im Westen,
- durch die südliche tatsächliche Straßengrenze der „Frankenstraße“ zwischen „Industriestraße“ und „Flandrische Straße“ im Norden,
- durch die östliche tatsächliche Straßengrenze der „Flandrischen Straße“ zwischen „Frankenstraße“ und „Havelstraße“ im Osten,
- die nördliche tatsächliche Straßengrenze der „Havelstraße“ zwischen „Industrie-straße“ und „Flandrische Straße“ im Süden

gemäß in der Anlage beiliegendem Flurkartenauszug mit Stand vom 19.11.1998.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Größe mit Ausnahme untergeordneter Dachteile wie Eingangsüberdachungen oder Gauben wird festgesetzt:~~

~~Mindestdachneigung: 25°~~

~~Dachfarbe: rot, braun oder grau~~

(2) ~~Das zweite Vollgeschoss gemäß I / 1.2.2(1) sowie das dritte Vollgeschoss gemäß I / 1.2.2.(2) sind~~ ~~ist~~ als Dachgeschoss auszuführen.

~~Für diese 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 (§89(1)1. BbgBO)

---

Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5m<sup>2</sup> Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung sind unzulässig.

### 3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

---

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

(2) Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

## III. Nachrichtliche Übernahme §9(6) BauGB

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal B5 (Siedlung der Steinzeit) im Bereich südöstlich der Einmündung der Bayernstraße in die Frankenstraße; Flurstücke 673-681 und 688-696 der Flur 7 von Birkenwerder.

**Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (unverändert)**

