

**1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Birkenwerder Nr.23
"Sonnenschul-Quartier"
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 der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3)

Die nach §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung , ~~Mindestgröße von Baugrundstücken. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude~~ (§9 (1) Nr. 1, 3 und 6 BauGB, §16 BauNVO)

~~2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden.~~

2.2 Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ~~600 m²~~ *500 m². Eine Ausnahme von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist zulässig, wenn das Grundstück als Baugrundstück vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses) bestand.*

~~2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 wird die Traufhöhe mit 50,90 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.~~

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

~~3.1 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen.~~

~~3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sind 6 großkronige einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.~~

~~3.3 Auf den Baugrundstücken sind jeweils ein Obstbaum sowie auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein einheimischer und standortgerechter kleinkroniger Baum zu pflanzen.~~

~~3.4 Als straßenseitige Grundstückseinfriedung sind Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.~~

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 (4) BauGB i.V. mit §81 BbgBO)

~~1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dachformen zulässig:~~

~~- Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer~~

~~- Für Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.~~

1.2 Für die Hauptdachflächen sind Dachneigungen von 34° - 45° zulässig. Für die Dächer von Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Für Überdachungen ab 50 m² Größe mit Ausnahme untergeordneter Dachteile wie Eingangsüberdachungen oder Gauben wird festgesetzt: Mindestdachneigung 25°

1.3 Folgende Materialfarben sind für die Dacheindeckung zulässig:

- Rot- und Grauabstufungen

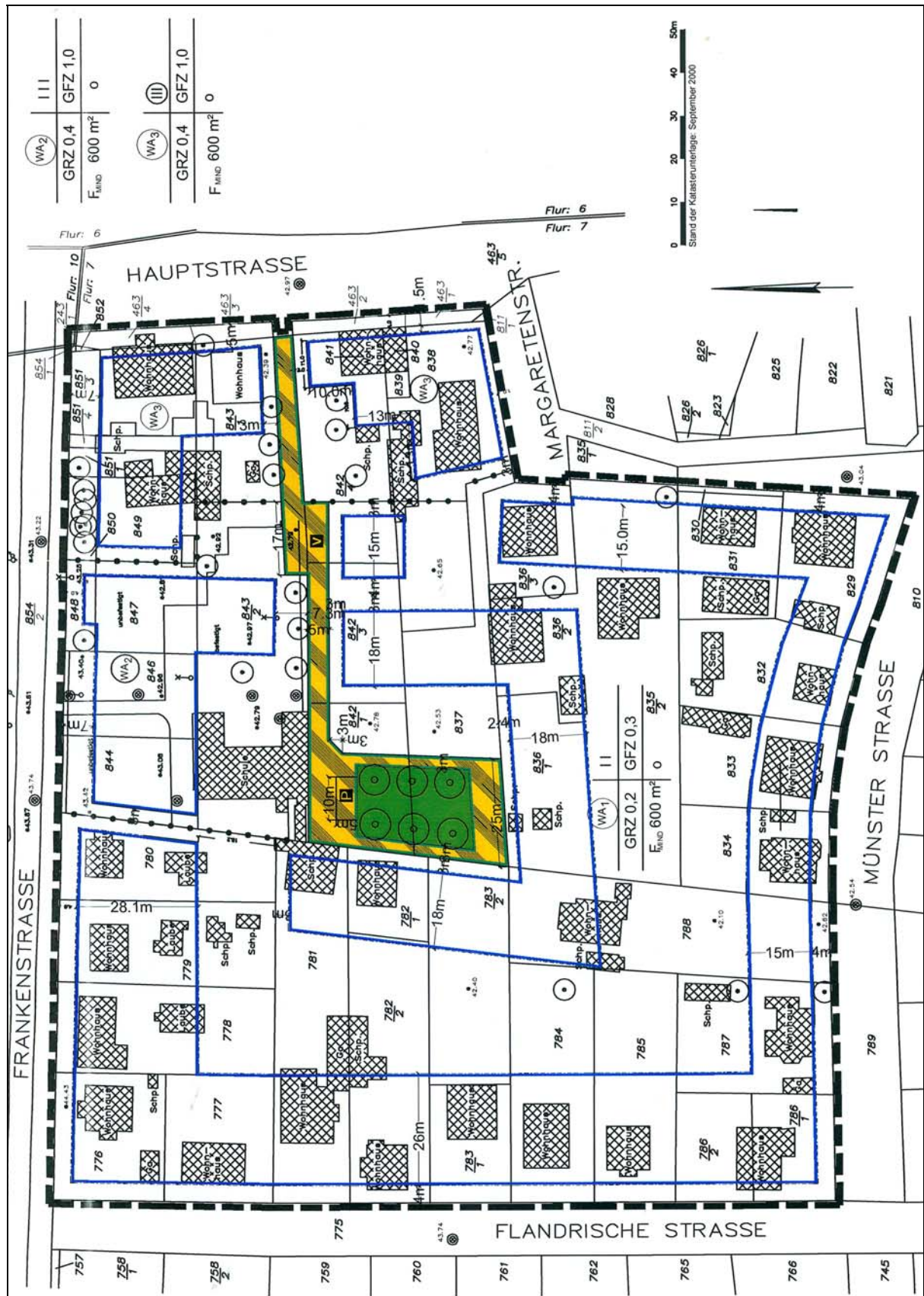
1.4 Das ~~zweite Vollgeschoss~~ sowie das dritte Vollgeschoss sind als Dachgeschoss *im WA 3 ist im Dachraum* auszuführen. Drennpel sind ~~hier~~ nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drennpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

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

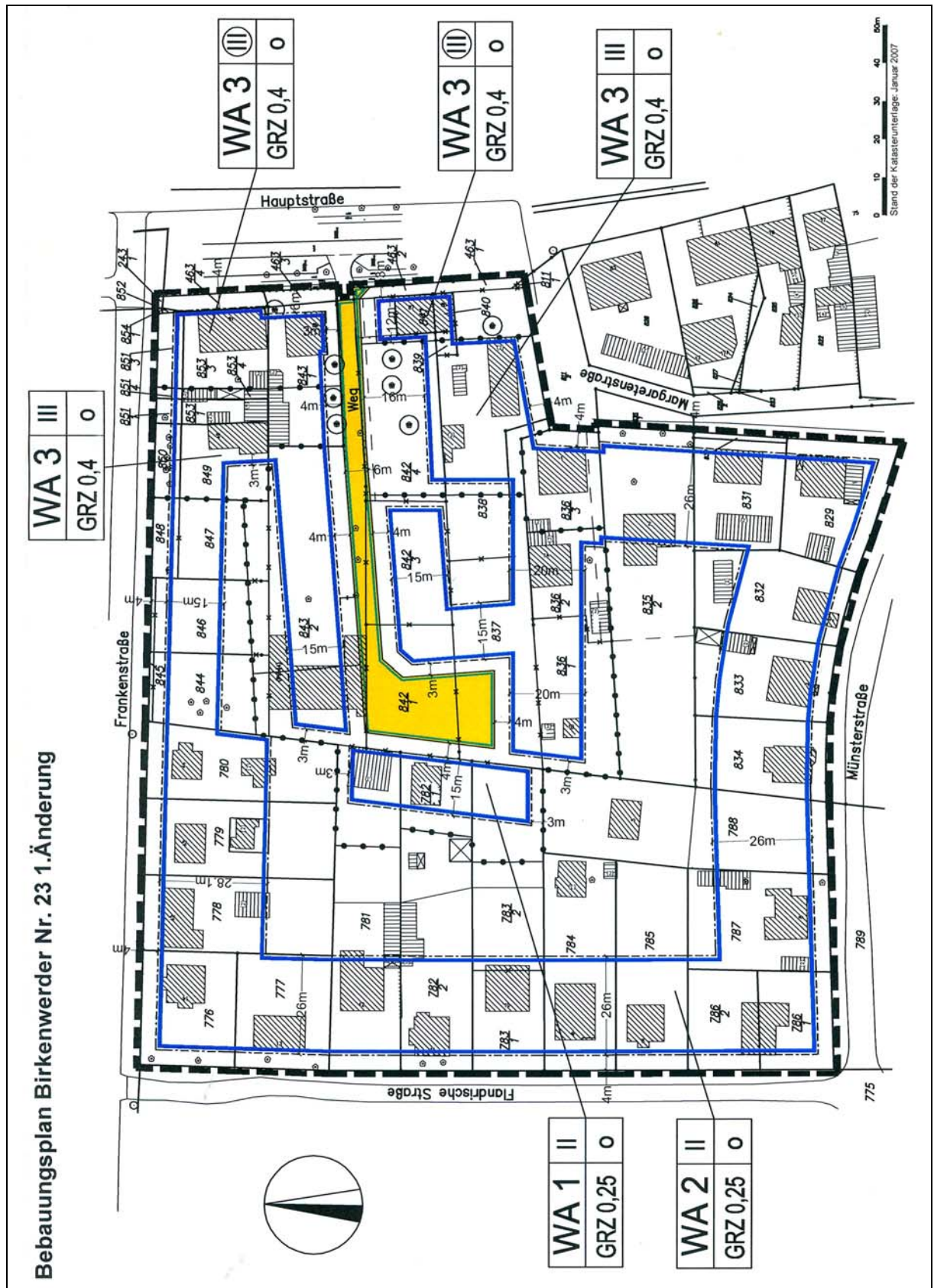
1. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe, Wasserfassung Birkenwerder.

2. Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 243/1, 463/1, 463/2, 463/3, 463/4, 811/1, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835/2 und 852 der Flur 7 teilweise das Bodendenkmal "mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Birkenwerder".

Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplanes



Planzeichnung des geänderten Bebauungsplanes (Satzung)



LEGENDE	
<p>Darstellung in der Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p> allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Teilflächen</p> <p></p> <hr/> <p>Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p>GRZ 0,2 GRZ 0,4 GFZ 0,3 GFZ 1,0</p> <p>Grundflächenzahl §16(2)1.BauNVO</p> <p>Geschossflächenzahl</p> <p>II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2)3. BauNVO)</p> <p>Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <hr/> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)</p> <p>○ offene Bauweise</p> <p> Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)</p> <p>$F_{\text{MIN}} 600 \text{ m}^2$ Mindestmaß für die Fläche von Baugrundstücken</p> <hr/> <p>Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)</p> <p> Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>P Zweckbestimmung Parkplatz</p> <p>V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich</p> <hr/> <p>Grünflächen (§9(1)15. BauGB)</p> <p> öffentliche Grünfläche</p> <hr/> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)25. BauGB)</p> <p> Anpflanzen von Bäumen</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)</p> <hr/> <p>Hinweisliche Darstellung</p> <p>$r-12.0\text{m}^2$ Maßangabe in Meter</p> <hr/> <p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p> vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>833  vorhandene Flurstücksnummer</p> <p> vorhandenes Gebäude</p> <p> vorhandener Baum</p>	<p>Darstellung in der geänderten Planfassung</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p> allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Teilflächen</p> <p>WA1 WA2 WA 3</p> <hr/> <p>Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p>GRZ 0,25 GRZ 0,4</p> <p>Grundflächenzahl §16(2)1.BauNVO</p> <p>II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2)3. BauNVO)</p> <p>Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <hr/> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)</p> <p>○ offene Bauweise</p> <p> Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)</p> <hr/> <p>Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)</p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p> Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <hr/> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)25. BauGB)</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p> <hr/> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)</p> <hr/> <p>Hinweisliche Darstellung</p> <p>$r-12.0\text{m}^2$ Maßangabe in Meter</p> <hr/> <p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p> vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>833  vorhandene Flurstücksnummer</p> <p> vorhandenes Gebäude</p> <p> vorhandener Baum</p>

Parzellierungsentwurf auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes

