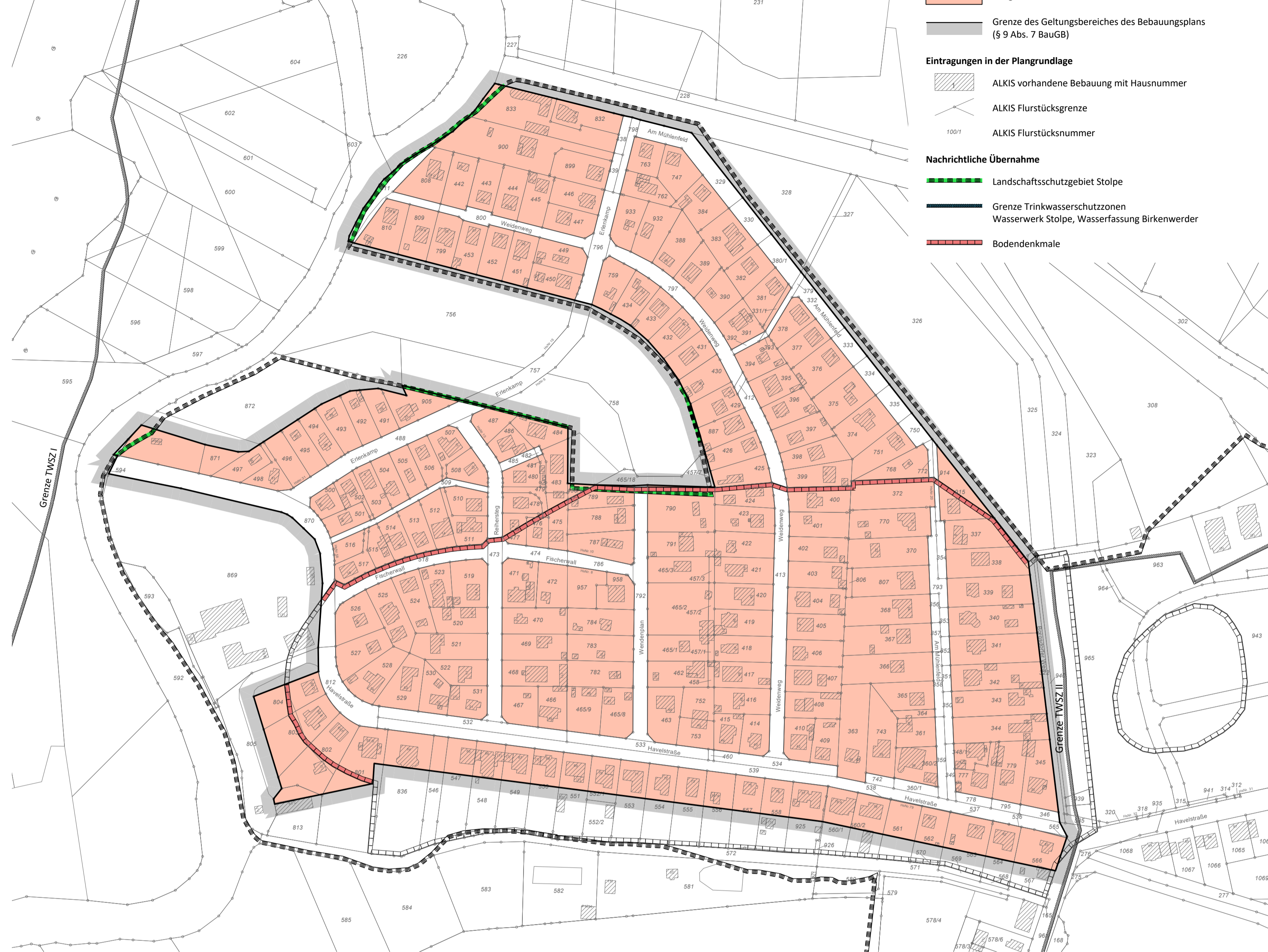


Bebauungsplan Nr. 33a "Birkenwerder West"

Vorentwurf

Anlage: Darstellung des Geltungsbereichs und der Baugrundstücke



Legende

- Baugrundstücke
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Eintragungen in der Plangrundlage
 - ALKIS vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - ALKIS Flurstücksgrenze
 - ALKIS Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Übernahme
 - Landschaftsschutzgebiet Stolpe
 - Grenze Trinkwasserschutzzonen Wasserwerk Stolpe, Wasserfassung Birkenwerder
 - Bodendenkmale

Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. BauNVO)

Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Grundfläche baulicher Anlagen	GR	max.
je Baugrundstück mit einer Größe unter 500 m ² :	90 m ²	45 m ²
Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um	100 m ²	100 m ²
je Baugrundstück mit einer Größe ab 500 m ² bis unter 900 m ² :	50 m ²	50 m ²
Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um	125 m ²	125 m ²
je Baugrundstück mit einer Größe ab 900 m ² :	65 m ²	65 m ²
Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um		

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- (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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, § 20 BauNVO

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 4 m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 § 23 Abs. 3 und 4 BauNVO

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- (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 bestanden hat

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur in Form von Fahrstreifen mit maximal 500 m Breite und nur mit wasserdurchlässigem Aufbau mit mindestens 50 % Versickerungsfähigkeit (z.B. Rasengittersteine) erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück mit einer Größe von unter 500 m² ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Je Baugrundstück mit einer Größe von 500 m² bis unter 900 m² sind zwei hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Je Baugrundstück mit einer Größe von über 900 m² sind drei hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängende Teilfläche der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder, die wie folgt begrenzt wird durch:
- zwischen den Flurstücken 566 bis einschließlich 813 die nördliche Grenze des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“
 - die westlichen bzw. nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 813 bis einschließlich 804
 - die westliche und südliche Grenze der Havelstraße (Flurstücke 812 und 870)
 - die westliche Grenze des Flurstücks 872 und die westliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 871
 - die nordwestlichen Grenzen der 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-Altarms zwischen südlicher Flurstücksgrenze des Flurstücks 811 und nördlicher Flurstücksgrenze des Flurstücks 833
 - die südliche Grenze des Stickenkanals 3 zwischen Havel Altarm und nordöstlichem Eckpunkt des Flurstücks 329 (Straße Am Mühlenturm)
 - die nordöstliche tatsächliche Straßengrenze der Straße Am Mühlenturm zwischen Stickenkanal 3 und dem nördlichen Eckpunkt von Flurstück 915
 - die nordöstlichen bzw. östlichen Grenze der Flurstücke 915 bis einschließlich Flurstück 345 einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen, gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von November 2024

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 BbgBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

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

- Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dacheile (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°

1.2 Dachfarbe

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

Dachfarbe: nur rot, braun oder grau

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- Für die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt:
- maximale Höhe 1,50 m
 - Bodenfreiheit mindestens 10 cm.
 - Zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Pfeiler
 - Mauern und andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
 - Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ und die Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“ im Parallelverfahren beschlossen (Beschl.-Nr. 2369/2023). Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Nr. 01 vom 20.01.2024.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Stand vom wurden in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Nr. vom bekannt gemacht worden.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft und die mitgeteilten Belange gegeneinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder als Satzung beschlossen. Die Begründung vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

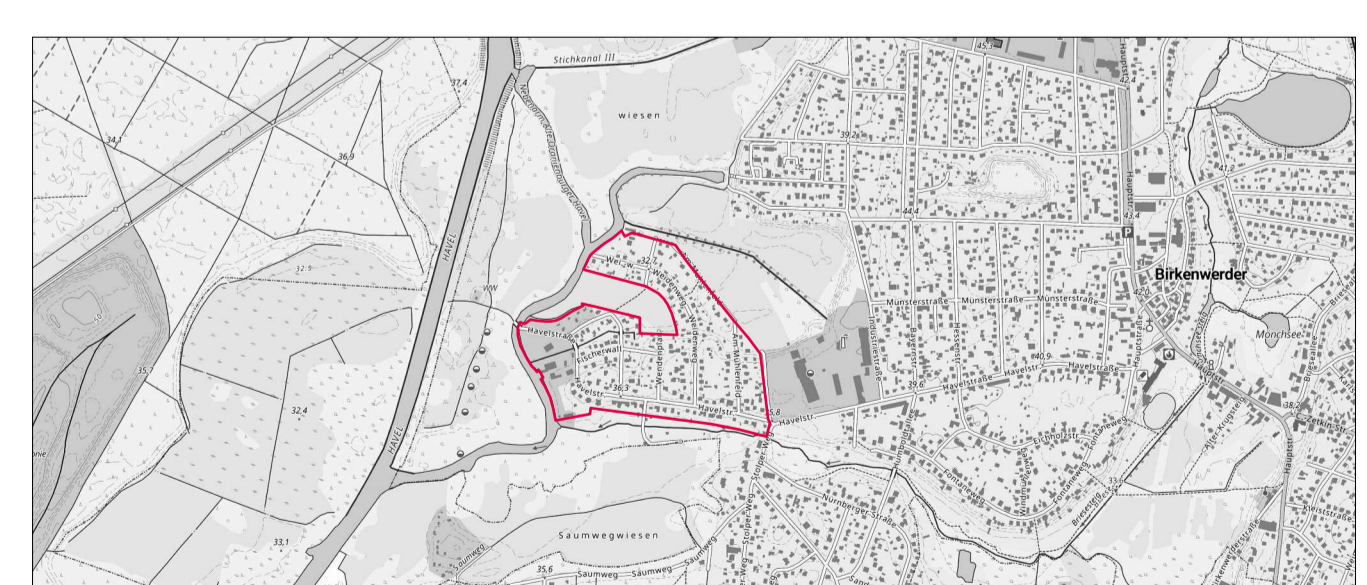
Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im Amtsblatt Nr. für die Gemeinde Birkenwerder ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsnachfolge gemäß § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Birkenwerder, den Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan, Lage des Geltungsbereichs

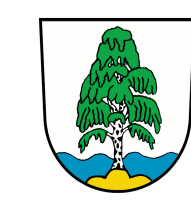
Maßstab 1:20.000 | DTK10 | GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“

Vorentwurf Stand 19.05.2025

Planformat DIN A1
Maßstab 1:2000



Gemeinde Birkenwerder

Stadt Land BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbH
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1 | 15771 Königs Wusterhausen
03376 52597 50
info@stadt-land-brehm.de