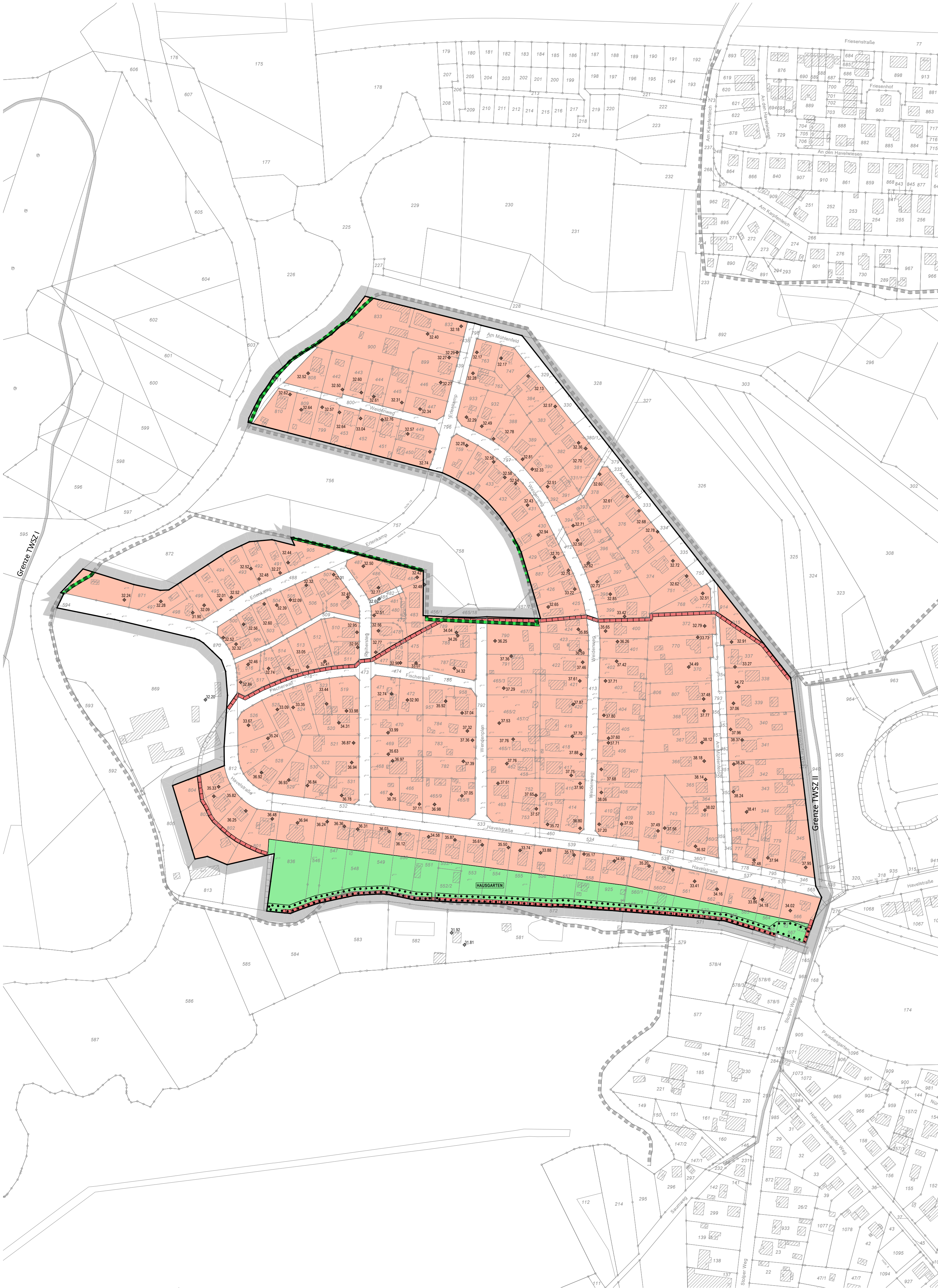


Bebauungsplan Nr. 33a "Birkenwerder West"
Entwurf
Anlage: Darstellung des Geltungsbereichs und der Baugrundstücke



Legende

- Baugrundstücke
- private Grünfläche
- HAUSGARTEN Zweckbestimmung: Hausgarten
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Grenze des Geltungsbereiches 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

- Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter
 - 10.0 Geländehöhenbezugspunkt in m über NHN im DHHN 2016
 - +100 Geländehöhen in m über NHN im DHHN 2016

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

- (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO 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

1.2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

- (1) Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:
- | | | |
|--|------|--------|
| Grundfläche baulicher Anlagen | | |
| - je Baugrundstück mit einer Größe unter 500 m²: | GR | 100 m² |
| - Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um | max. | 50 m² |
| - je Baugrundstück mit einer Größe ab 500 m² bis unter 900 m²: | GR | 125 m² |
| - Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um | max. | 65 m² |
| - je Baugrundstück mit einer Größe ab 900 m²: | GR | 150 m² |
| - Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um | max. | 75 m² |

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

- (2) Für Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans über eine größere Grundfläche verfügen, als sie nach der Festsetzung 1.2.1 Abs. 1 zulässig wäre, sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten werden.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Im gesamten Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken zwei Vollgeschosse zulässig.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

- (2) Für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans über drei Vollgeschosse verfügt haben, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, soweit die Anzahl von drei Vollgeschossen nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

1.2.3 Trauf- und Firsthöhen

- (1) Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 6,50 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

- (2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt der für jedes Grundstück eingetragene Bezugspunkt in Metern über NHN im DHHN. Die Trauf- und Firsthöhen sind senkrecht über diesem Bezugspunkt zu messen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 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 dem angrenzenden Straßenflurstück haben.

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

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 800 m² festgesetzt.

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

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

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

- Im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 567 bis einschließlich 813, die westlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 813 bis einschließlich 836, durch die westliche Grenze des Flurstücks 836, durch das Flurstück 801 durch die nördliche Grenze des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“, durch die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 802, 803 und 804 sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 804.
- Im Westen durch 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 und nördlichen Grenzen der Flurstücke 497 bis einschließlich Flurstück 484, die östlichen Grenzen 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 sowie die westliche Grenze der Flurstücke 811, 900 und 833.
- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 833 und 832, die nördliche Grenze der Flurstücke 438 und 798 (Straße Erlenkamp), die nordöstliche tatsächliche Straßengrenze der Straße Am Mühlenfeld zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 329 und dem nördlichen Eckpunkt von Flurstück 915.
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 915 bis einschließlich Flurstück 567 einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von November 2024.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

- 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°

1.2 Dachfarbe

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

Dachfarbe: nur rot, braun oder grau

Die Zulässigkeit von PV-Modulen auf den Dächern bleibt unberührt.

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 Wasserverkes Stolpe.
- (2) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmales 70103 (slawische 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.

IV. Hinweise

- (1) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestanden hat.
- (2) Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden. Ggf. sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- (3) Für Baumpflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten gemäß Anlage 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder zu verwenden.

Pflanzliste

- | | |
|------------------------------------|--|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarzlele | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Sandbirke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rot-Weide | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Schwarznuß | <i>Juglans nigra</i> |
| Walnuß | <i>Juglans regia</i> |
| Platane | <i>Platanus x acerifolia</i> |
| Zitter-Pappel/ Espe | <i>Populus tremula</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |
| Bruch-Weide | <i>Salix fragilis</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Feld-Ulme | <i>Ulmus minor</i> |
| "Resista" Ulmen- Hybride | <i>Ulmus "New Horizon"</i> |
| "Resista" Ulmen- Hybride | <i>Ulmus "Rebano"</i> |
| Fächerbaum | <i>Ginkgo biloba</i> |
| Zerreiche | <i>Quercus cerris</i> |
| Ungarische Eiche | <i>Quercus frainetto</i> |
| Föhre, Waldkiefer | <i>Pinus sylvestris</i> |
| Europäische Lärche | <i>Larix decidua</i> |
| Schottische Hybridlärche | <i>Larix x eurolepis</i> |
| Nordmannstanne | <i>Abies nordmanniana</i> |
| Türkische Tanne | <i>Abies bornmuelleriana</i> |
| Douglasie | <i>Pseudotsuga menziesii</i> |
| Jeffrey Kiefer | <i>Pinus jeffreyi</i> |
| Atlas- Zeder | <i>Cedrus atlantica "viridis"</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Moorbirke | <i>Betula pubescens</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Schwedische Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i> |
| Holländische Ulme (BastardUlme) | <i>Ulmus x hollandica</i> |
| Ulmus "Regal" | <i>Ulmus "Regal"</i> |
| Grauerle | <i>Alnus incana</i> |
| Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Europäische Hopfenbuche | <i>Ostrya carpinifolia</i> |
| Amberbaum | <i>Liquidambar styraciflua</i> |
| Dickkrönige Winterlinde | <i>Tilia cordata "erecta"</i> |
| Schmale Pyramiden-Eiche | <i>Quercus robur "Fastigiata Coster"</i> |
| Birne Conference | <i>Pyrus communis "Conference"</i> |
| Birne Comice (Vereinsdechantbirne) | <i>Pyrus communis "Comice"</i> |
| Birne Gute Luise | <i>Pyrus communis "Gute Luise"</i> |
| Birne Gellerts Butterbirne | <i>Pyrus communis "Gellerts Butterbirne"</i> |
| Birne "Alexander Lucas" | <i>Pyrus communis "Alexander Lucas"</i> |
| Birne "Pastorenbirne" | <i>Pyrus communis "Pastorenbirne"</i> |
| Apfel "Gravensteiner" | <i>Malus domestica "Gravenstein"</i> |
| Apfel "Danziger Kantapfel" | <i>Malus domestica "Danziger Kantapfel"</i> |
| Apfel "Edelborsdorfer" | <i>Malus domestica "Edelborsdorfer"</i> |
| Apfel "Gewürzluigen" | <i>Malus domestica "Gewürzluigen"</i> |
| Apfel "Goldparmäne" | <i>Malus domestica "Goldparmäne"</i> |
| Apfel "Boskoop" (Lederapfel) | <i>Malus domestica "Boskoop"</i> |
| Apfel "Ananasrenette" | <i>Malus domestica Ananasrenette</i> |
| Apfel "John Downie" | <i>Malus x John Downie</i> |
| Apfel "Red Sentinel" | <i>Malus x Red Sentines</i> |
| Apfel "Golden Hornet" | <i>Malus x Golden Hornet</i> |
| Birne "Weidenblättrige Birne" | <i>Pyrus salicifolia</i> |
| Chinesische Wildbirne | <i>Pyrus calleryana "Chanticleer"</i> |
| Wildapfel | <i>Malus sylvestris</i> |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

Auslegungsbeschluss

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

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 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.

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.

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.

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.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

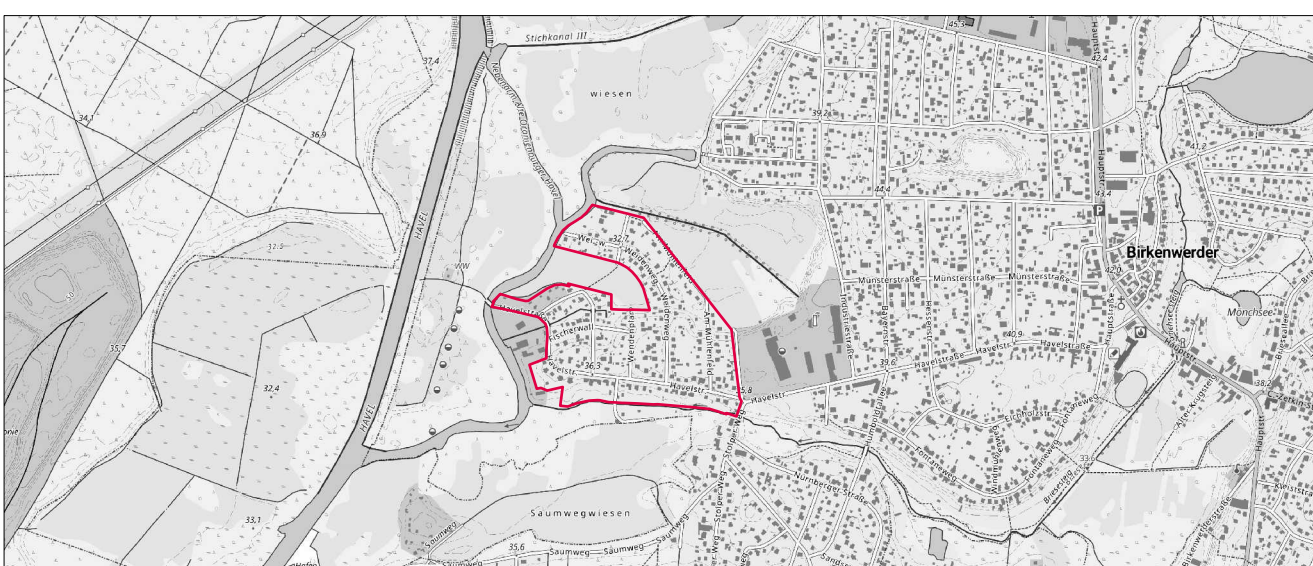
Inkrafttreten

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 Eröschung von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Übersichtsplan, Lage des Geltungsbereichs

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



Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“

Entwurf Stand 03.03.2026

Planformat 1,189 / 0,594



Gemeinde Birkenwerder

Stadt Land BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbH
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1 | 12575 Köpenick | Berlin
030 75 52 57-50
info@stadtl-land-brehm.de