

Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
Gemeinde Bärenklau
 in der von der Gemeindevertretung Bärenklau am 13. Dez. 2000 als
 Satzung beschlossenen Fassung, zuletzt geändert am 06. Juni 2001

Darstellung des Geltungsbereiches
 im Maßstab 1:2000

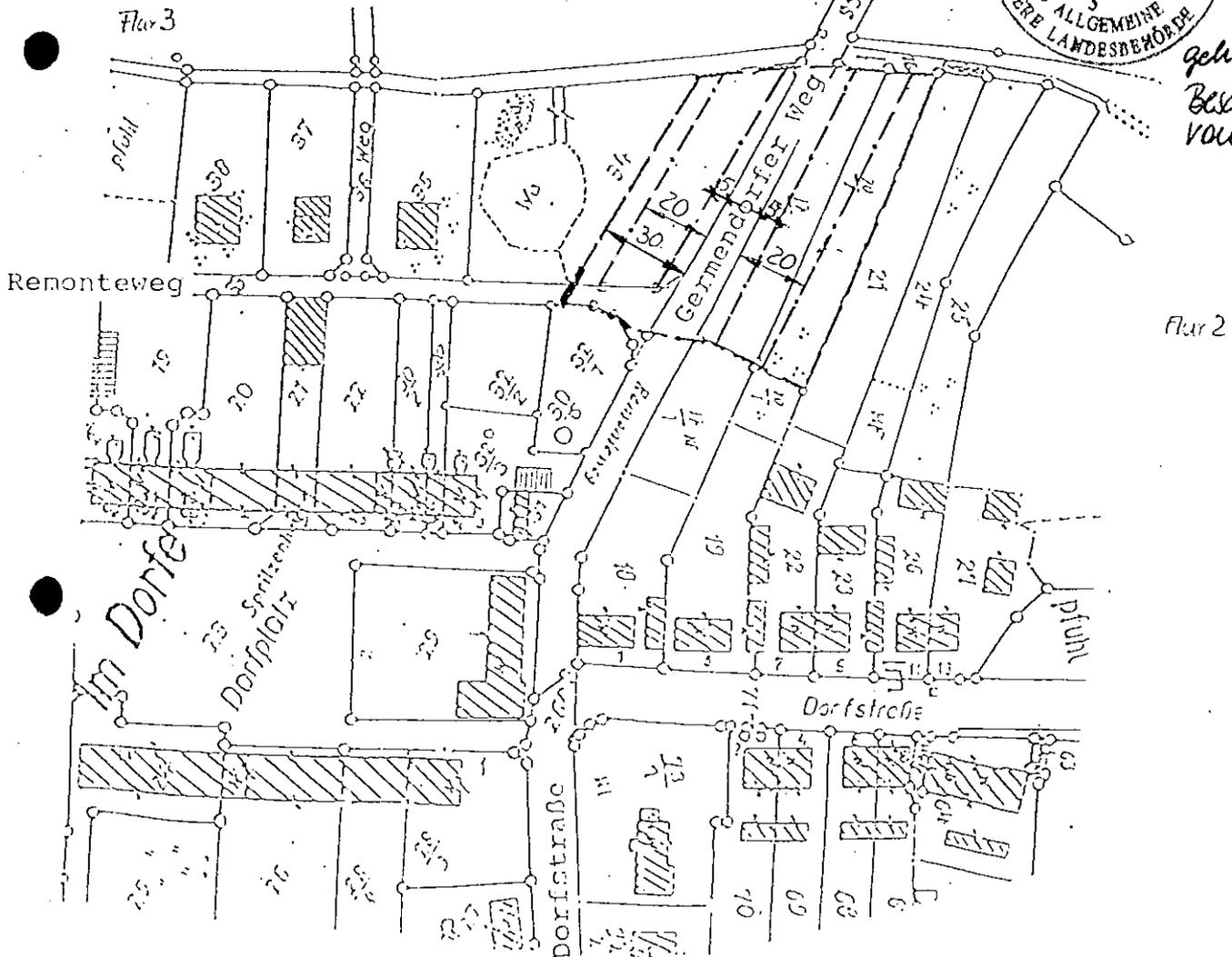
Geltungsbereich 

Baugrenze 

5, 20, 30 (in Meter); Maßangaben gemäß
 textliche Festsetzungen

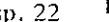


*gehört zum
 Bescheid
 vom 10.04.01
 Rüter*



Bestandssignaturen: vorhandener Gebäudebestand 

Flurstücksgrenzen 

vorhandene Flurstücksnummern z.Bsp. 22 

Nutzungsartengrenze 



Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) gem. § 34 (4) Nr. 3 BauG
Gemeinde Bärenklau
in der von der Gemeindevertretung Bärenklau am 13. Dez. 2000 als
Satzung beschlossenen Fassung, zuletzt geändert am 06. Juni 2001

Textliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Grundstücke Flur 2, Flurstücke 17/2, 20/2 und Flur 3,
Flurstücke 33, 34 und 89 (jeweils teilweise)
Auf dem Flurstück 34 wird die Grenze des Geltungsbereiches
auf eine Tiefe von 30 m parallel zur Straßenverkehrsfläche
(Germendorfer Weg) festgelegt.
Der Geltungsbereich ist im anliegenden Kartenauszug darge-
stellt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; §§ 1(4) u. 16 BauNVO)

Grundflächenzahl : GRZ = 0,2

Geschossflächenzahl: GFZ = 0,2

Zahl der Vollgeschosse: I

Die minimale Größe der Baugrundstücke beträgt 700 qm.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB;
§ 23 (1) BauNVO)

Die Bauflucht wird im Abstand von 5 m von der Grundstücksgren-
ze zum Germendorfer Weg festgesetzt.

Die Bebauungstiefe beträgt 20m.

Zwischen 5m und 20m der Grundstückstiefe befindet sich die
überbaubare Grundstücksfläche

4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB

Je 100 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (einheimische Laub-
gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm) auf dem Grund-
stück zu pflanzen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat
innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen
auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen und ist dem Amt
Oberkrämer anzuzeigen.

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder
als Grünfläche anzulegen.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der Trinkwasserschutzzone III
berührt (vgl. Begründung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. 1998 I S. 1 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I Nr. 8 S. 82 vom 02.06.1998)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbGNatSchG)

Vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I. S. 364) und Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Januar 1998 (GVBl. I. S. 140)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)

Vom 15. Oktober 1993 (GBL. I. S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1994 (GBL. I. S. 230)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bärenklau hat in ihrer Sitzung am 21.09.2000 mit Beschluss-Nr. BÄ 111/2000 den Entwurf der Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Flur 2, Flurstücke 17/2, 20/2 und in der Flur 3, Flurstücke 33, 34 und 89 jeweils teilerweise beschlossen.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirektor

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist als Träger öffentlicher Belange beauftragt worden.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Abrundungssatzung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 13 Nr. 2 und 34 (5) BauGB in der Zeit vom 10.10.00-13.11.00.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange 13.12.00 geprüft (Beschluss-Nr.: BÄ 131/2000). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bärenklau, hat am 13. Dezember 2000 mit Beschluss-Nr. BÄ 132/2000 die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001

K. P. Schröder
Vorsitzender der Gemeinde-
vertretung



H. Jilg
Amtsdirektor

Die Genehmigung der Satzung wurde am 10.04.2001 mit Maßgaben und Auflagen vom Landkreis Oberhavel erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bärenklau hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2001 mit Beschluss-Nr. BÄ 159/2001 einen Beitrittsbeschluss für die Erfüllung der Maßgaben gefasst.

Oberkrämer, den 28. Juni 2001



H. Jilg
Amtsdirktor

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 8. November 2001



H. Jilg
Amtsdirktor

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die Abrundung sowie die Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 21.11.01... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, ~~246 Abs. 1 Nr. 9~~ BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.11.01..... in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 19.12.01



H. Jilg
Amtsdirktor

Begründung

Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Bärenklau

Veranlassung für die Erarbeitung der Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bärenklau hat auf ihrer Gemeinderatsitzung am 21. September 2000 mit Beschluss-Nr. BÄ 111/2000 die Billigung des Entwurfes einer Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Ergänzungssatzung) beschlossen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke in der Flur 2, Flurstücke 17/2 und 20/2 und in der Flur 3 die Flurstücke 33, 34 und 89 jeweils teilweise.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6000 qm.

Die Flurstücke 17/2 und 20/2 haben zusammen eine Fläche von 2980 qm. Das Flurstück 34 hat ca. 2200 qm. Vermessungsunterlagen liegen uns nicht vor.

Die Grundstücke sollen als Baugrundstücke für den Eigenbedarf ausgewiesen werden.

Auf diesen Grundstücken sollen Einfamilienhäuser entstehen.

Die Baugrundstücke sind derzeit Ackerbrache. Es befinden sich keine Bäume und Sträucher auf den Grundstücken, lediglich Gräser und Stauden.

Auf die Erarbeitung eines Bebauungsplanes wird aufgrund der geringen Planungsgröße verzichtet. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich lediglich um eine Straßenrandbebauung. Der Gesetzgeber ermöglicht es in einem vereinfachten Planungsverfahren Baurecht in Form einer Ergänzungssatzung zu schaffen. Einzelne Außenbereichsgrundstücke können in Ortsteile nach § 34 BauGB einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Nur solche Flächen werden einbezogen, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung bildet für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen.

Die Bebauung entlang des Remonteweges bis hin zum Germendorfer Weg, die Bebauungsgrenze ist der anliegende Graben, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die geplante Bebauung soll einen Abschluss der Bebauungsgrenze in diesem Bereich bilden.

Der Remonteweg ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 10. Mai 1999 die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich zugestimmt.

Die Grundstücke hatten sich ursprünglich im Bebauungsplangebiet "Golfplatzanlage" befunden. Da sich jedoch die Vorhabenträger von der Realisierung dieser Anlage abgewendet haben, wurde die Planung von der Gemeindevertretung am 16. Februar 2000 per Beschluss aufgehoben.

Im Bebauungsplan waren die Grundstücke als Sonderbaufläche für die Errichtung eines Clubhotels mit Nebenanlagen ausgewiesen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit der Planung

Die Gemeinde Bärenklau verfügt über einen Flächennutzungsplan der jedoch noch nicht genehmigt ist.

Die in Rede stehende Abrundungsfläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.98 rechtskräftig wurde, stellt das Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes Siedlungsbereich dar.

Erschließung der Grundstücke Verbindung-und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Golfanlage mit Hotel" seit dem Jahr 1992 wurde auch die Erstellung der Erschließungsanlagen dementsprechend ausgeführt.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas und Telekom sind bereits in diesem Abschnitt der Straße verlegt.

Die Abwasserkanalisation wurde im Jahr 2000 von der Gemeinde erstellt. Die Straßenausbaumaßnahmen sind zur Zeit in Vorbereitung.

Dem jeweiligen Bauherrn ist somit eine Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

Der Straßenausbau des Germendorfer Weges ist derzeit in Planung. Die Straßenbaumaßnahmen sollen in diesem Jahr beendet werden. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche wird so erfolgen, dass die Hausmüllentsorgung, sowie die Anfahrt der Rettungsfahrzeuge gewährleistet wird.

Die Abstimmung mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgern erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Planinhalt

Textliche Festsetzungen sollen die Bauweise der Grundstücke sowie grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft regeln.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert, dass die Errichtung der Wohnhäuser in gleichem Abstand zur Straße erfolgt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sichert eine geringe Versiegelung der Grundstücke.

Die GRZ von 0,2 und GFZ von 0,2 mit eingeschossiger Bauweise entspricht der Ortsüblichkeit.

Die minimale Grundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 700 qm und dient der Sicherung einer ortsüblichen Bebauung.

Die textlichen Festsetzungen entsprechen den von der Gemeinde Bärenklau vorgegebenen Richtlinien zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Bauanträgen außerhalb von Bebauungsplangebieten.

Der städtebauliche Rahmen der umgebenen Bebauung wird somit eingehalten, die dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes der dörflichen Gemeinde dient.

Grünordnerische Maßnahmen

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen ggf. durch Festsetzungen in Satzungen zu treffen.

Grundsätzlich sind naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Ergänzungssatzungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in der Satzung insoweit getroffen, dass je 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum (einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 ca) zu pflanzen ist.

Die Festlegung des Durchführungszeitraumes sichert die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen.

Naturschutzrechtliche Hinweise

Auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 34 befindet sich ein gem. § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, das sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung befindet. Es handelt sich um ein beschattetes Kleingewässer; Biotopcode 02122.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können sind unzulässig. Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung können durch Unterlassen von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt (z. Bsp. Verzicht auf Keller) und wirksamer Schutz des Biotops während der Bauphase und der späteren Nutzung (z.Bsp. Zäune, Heckenpflanzungen) erwirkt werden.

Mit der in der Satzung festgelegten Bebauungstiefen wird eine Beeinträchtigung des Biotops nicht zu erwarten sein.

Die Festlegung der Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 34 von 30 m ab Straßenverkehrsfläche (Germendorfer Weg) dient dem Schutz des Biotops. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bebauung nicht möglich, da es sich um Außenbereichsflächen handelt.

Eine zu nahe heranrückende Bebauung wird durch die Festlegung der bebaubaren Fläche mit einer Bebauungstiefe von max. 20m eingeschränkt.

Für das Amt Oberkrämer wurde mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes ein Landschaftsplan erarbeitet der auch mit der UNB des Landkreises Oberhavel abgestimmt ist. Für die Gemeinde Bärenklau wurden alle geschützten Biotope erfasst. Das Plangebiet wird von keine weiteren geschützten Biotope berührt.

Trinkwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich die Flurstücke 17/2 und 20/2 in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten. Wasserrechtliche Genehmigungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Nach Mitteilung des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte sind im Geltungsbereich der Abrundungssatzung bisher keine Bodendenkmale bekannt. Unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich um eine Siedlung der Bronzezeit und Römischen Kaiserzeit. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind die Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 einzuhalten.

Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm der in der Gemeinde durchlaufenden Autobahn werden die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Planbereich überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten daher die Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der von der Autobahn abgewandten Seite zugeordnet werden oder zumindest eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Falls dies nicht möglich ist, sollte eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) sein.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet. Für konkrete Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Bärenklau, den 13. Dezember 2000

gez.

K. P. Schröder

Vorsitzender der Gemeindevertretung

zuletzt geändert am 06. Juni 2001