TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i:V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

(unverändert)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

1.1 Gem. §1(4) Satz 1 Nr.2 BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950).
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

1.2 Gem. §1(4) Satz 1 Nr.2 BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GI(E)) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950).
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:
Grundflächenzahl: GRZ 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)
Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse: II

3. Bauweise, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baufelder zu errichten.
Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 250m.

4. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Je angefangene 30m Straßenfrontlänge des Grundstückes ist zu der an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 6m Breite zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage „Dammweg"- (§9(1)11. BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Dammweg in 1,0m bis 2,0m Breite zu erhalten, bzw. wieder herzustellen. Für die Befestigung des Weges sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke) zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

flächenbezogener Schalleistungspegel
Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird als Obergrenze wie folgt festgelegt:
eingeschränktes Industriegebiet - GI(E) - Tag: 70 dB(A); Nacht: 55 dB(A)
Gewerbegebiet - GE - Tag: 65 dB(A); Nacht: 50 dB(A)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a) BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen
Je 25 lfd. m Straßenlänge ist ein Laubbaum der Art Quercus robur (Baumschulqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-16cm Stammumfang) zu pflanzen. Ersatzweise sind die Pflanzungen auch auf den an die Straßen grenzenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke zulässig. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche **M1** ist zu pflanzen:
Je 25m² 1 Stck Fagus sylvatica - Rotbuche (Baumschulware, 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang)
je m² 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (1m Wuchshöhe)

Auf der Fläche **M2** ist zu pflanzen:
je m² 1 Stck. der Pflanzenliste 1 oder 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

Auf der Fläche **M4** ist zu pflanzen:
je 15m² 1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

Auf Fläche **M5** ist im Bereich der Dammkrone in 4m Breite südlich der Plangebietsgrenze zu pflanzen:
je m² 1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs auf den Baugrundstücken

Hecken
Entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Zuwegungen oder zulässigerweise errichteten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf jedem Grundstück Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2, 1 Stck/m², in mindestens 1,5m Breite mit einem Anstand von mind. 0,5m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

7.4 Pflanzenliste

Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden:

Pflanzenliste 1 (Bäume):		Pflanzenliste 2 (Sträucher, Hecken):	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Corylus avellana	Hasel
Prunus cerasifera	Pflaume	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Morus alba	Maulbeere	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Genista tinctoria	Färberginster
Betula pendula	Hängebirke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris	Rotkiefer	Salix caprea	Salweide
Pyrus communis	Wildbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Juniperus communis	Wacholder
Carpinus betulus	Hain-Buche		

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einem wasser- und luftundurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Abstandpflaster, Lochpflaster, o. ä.).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Planänderung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl I S. 3762)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

LEGENDE

ART DES BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

- GE — GEWERBEGEBIET (§8 BauNVO)
- GI(E) — EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (§9 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2.BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§9(1)11. BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9(1)11. BauGB)
- FUSS- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)

- FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. und 25. BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.a) BauGB)

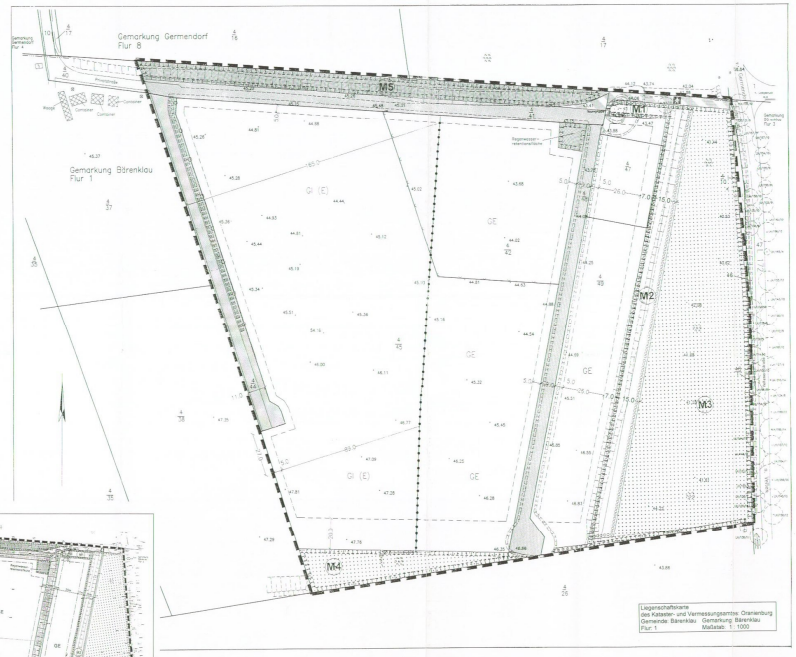
SONSTIGE PLANZEICHEN

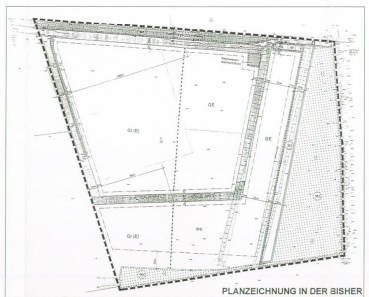
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENE GELÄNDEHÖHE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- VORHANDENE REGENWASSERVERSICKERUNGSMULDE
- VORHANDENE AUFTEILUNG DES STRASSENRAUMES

PLANZEICHNUNG M 1 : 1000 - ERSTE ÄNDERUNG -





PLANZEICHNUNG IN DER BISHER RECHTSKRÄFTIGEN FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM MAI 1999 M 1: 2.000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB wurde am 04.03.1998 von der Gemeindevertretersammlung beschlossen.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß und §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. S. 210) beteiligt.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Das Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB wurde durchgeführt.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1999 wurde am 26.06.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.3.2003 erteilt.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 31.03.03 wie folgt bekannt gemacht 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.03.03 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Erste Änderung

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Bärenklau hat auf ihrer Sitzung am 21.09.2000 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die nichteilige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 05.09.2000 durchgeführt worden.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretersammlung hat am 21.9.00 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung der Änderung vom 05.01.00 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom 05.01.2000 haben in der Zeit vom 11.10.00 bis zum 10.11.00 während folgender Zeiten
Montag 9-12 Uhr, Dienstag 9-12 und 13-18 Uhr, Donnerstag 9-12 und 13-16 Uhr
nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wie folgt bekannt gemacht worden
durch Aushang in den Schaukästen in Bärenklau

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2000 beteiligt worden.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretersammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Planänderung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2000 geprüft und alle Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 23.01.2003 — Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzugestaltenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: Oranienburg, 26. Juli 2002 — Öffentlicher Vermessungsingenieur

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 24.01.2003 / 03.02 wurde am 24.01.2003 von der Gemeindevertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 24.01.2003 / 03.02 zur Planänderung wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 27.01.2003 — Gemeindevertreter-vorsteher — Der Bürgermeister

Nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung durch den Landkreis Oberhavel Bauordnungs- und Planungsamt - als höherer Verwaltungsbehörde - wurden mit Schreiben vom 17.07.2003 keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oberkrämer, den 24.03.2003 — Der Bürgermeister

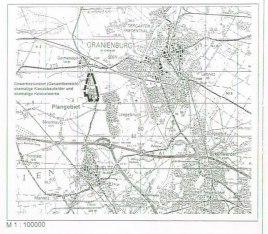
Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 24.03.2003 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes 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 21.04.03 wie folgt bekannt gemacht worden.
im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer
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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.04.03 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 6.10.2003 — Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES


ORANIENBURG
Grossflächiges Landschaftsschutzgebiet und sonstiges Landschaftsschutzgebiet
Plangebiet
Bärenklau
Germendorf
Bergfelde
Schwante
Kremmen
Sachsenhausen
Lehnitz
Oranienburg
Malz
Schmachtenhagen
Friedrichsthal
Sachsenhausen
Sachsenhausen
Sachsenhausen