Satzung Bebauungsplan Nr. 14/2004 "An der Vehlefanzer Straße"

Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/2004 „An der Vehlefanzer Straße" gem. § 2 (1) BauGB wurde am 31.01.2001 von der Gemeindevertretung Bärenklau beschlossen Beschluss-Nr. BÄ 143/2001)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Bärenklau vom 27.02.2007 - 20.03.2001.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

2. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 27.02.2001 beteiligt.

Oberkrämer, den 17.7.2008 Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 06.05.2004 durchgeführt.

Oberkrämer, den 17.7.2008 Siegel Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.06.2004 und 28.02.2008 beteiligt.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

5. Die öffentliche Auslegung des 1. Planentwurfes fand in der Zeit vom 07.06.2004 - 07.07.2004
Montag/Mittwoch/Donnerstag: 9-12 Uhr und 13-16 Uhr
Dienstag: 9-12 und 13-18 Uhr
Freitag: 9-12 Uhr
auf der Grundlage der Planunterlage vom 15.03.2004 statt.
(Beschluss-Nr. 094/2004 vom 06.05.2004)
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Gemeinde Oberkrämer am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfes fand in der Zeit vom 10.03.2008 -15.04.2008
Montag/Mittwoch/Donnerstag: 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
Dienstag: 8-12 und 13-18 Uhr
Freitag: 8-12 Uhr
auf der Grundlage der Planunterlage vom 10.01.2008 statt.
Das Verfahren zum Bebauungsplan erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Es gelten Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.
(Beschluss-Nr. 750/2008 vom 21.02.2008)
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 1 der Gemeinde Oberkrämer am 29.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2004 und 10.07.2008 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung beschlossen.
(Beschluss-Nr. 186/2004 und 394/7/2008)
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 10.07.2008 den Bebauungsplan Nr. 14/2004 „An der Vehlefanzer Straße"(Planungsstand 29.05.2008) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 17.07.2008 Siegel Der Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14/2004 „An der Vehlefanzer Straße" im OT Bärenklau sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung ~~der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB~~ auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.07.2008 im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich 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 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.07.2008 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 25.09.2008 Siegel Der Bürgermeister

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 29.5.2008 und weist die plangrundsätzlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der plangrundsätzlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, Datum 16.7.08
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung für Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1.Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr.1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1. Die Größe der Baugrundstücke darf 700 m² nicht unterschreiten.

3. Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauBG)

3.1. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Südseite eine einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, 1 Stck. je 1 lfd. m. zu pflanzen.

3.2. Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Grundstücksgrenze ist von jedem Grundstückseigentümer entweder entlang der östlich gelegenen oder entlang der westlich gelegenen Grenze seines Grundstückes eine einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, 1 Stck. je 1 lfd. m. zu pflanzen.

4. Anpflanzung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 An den festgesetzten Stellen ist jeweils ein standortgerechter Obstbaum anzupflanzen.

5. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Die Fläche GL ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oberkrämer zu belasten.

6. Sonstige Festsetzungen(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1. Die Überbauung von Flächen, die von im Bebauungsplan dargestellten Leitungen (Elektro-leitung, Regenwasserleitung) durchzogen sind, ist bis zu deren Verlegung bzw. Stilllegung unzulässig.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

nach § 81 BbgBO

Äußere Gestaltung bauliche Anlagen (§ 81(1)1.BbgBO)

1. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

2. Für Gebäude mit über 20 qm Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) sowie mit mit Ausnahme von Garagen und Carports gilt:
   1. Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Mansardendach
   2. Dachneigung mit Ausnahme von Mansardendächern: nur 30° - 46°
   3. Dachneigungen für Mansardendächer: Oberdach nur 25° - 40°
      Unterdach nur 55° - 65°

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I/03,[Nr. 12], S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.Juni 2006 (GVBl. I/06,[Nr. 7];S.74, 75)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Planunterlage:

Amtlicher Lageplan Zeichnungsnummer 2003/2701 vom 16.10.2003
gemessen durch das Vermessungsbüro G.Schech

Zeichenerklärung

Wha Wohnhaus
Schp Schuppen
Gha Gartenhaus
Ga Garage
St Stall
Ah Ahorn
Bi Birke
Ei Eiche
Ka Kastanie
Pp Pappel
Li Linde
Lb Laubbaum
Nu Nadelbaum
As Asbest
Ho Holz
mm mmstein
Mf Metall
Pp Pappe
Dd Pultdach
Sd Satteldach
Wa Walmdach
Dg Dachgeschoss ausgebaut
Nr Anzahl der Geschosse
Fh Firsthöhe
Wh Wandhöhe

vorhandene Gebäude
geplante Gebäude
Öffentliche Verkehrsfläche
Tor / Eingang
(...) Spannmass

Kanaldeckel
Wasserschieber
Gasschieber
Hydrant unterirdisch
Verteiler
Zaun
Hecke
Mauer
Böschung
Treppe
Gully
Holzmast
Betonmast
Stahlrohrmast
Laterne
999 Flurstücksnummer
40.00 Höhenmass

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze ohne Normcharakter
Unterirdische Trinkwasserleitung
Unterirdische Abwasserleitung
Unterirdische Schmutzwasserleitung
Unterirdische GAS- Leitung
Unterirdische E-Leitung
Oberirdische E-Leitung
Unterirdische Regenwasserleitung
Unterirdische Regenwasserleitung geplant
Baumart/Stamm.-/ Kronendurchm.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
0,2 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
FH : zulässige Firsthöhe

Füllschema der Nutzungsschablone :

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
max. zulässige Firsthöhe in Meter ü. NHN im DHHN92	

2. Bauweise, Baulinie und Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
anzupflanzende Bäume

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrt/ Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

5. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Geh- und Leitungsrecht

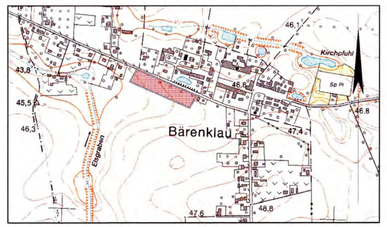
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

7. Hinweisliche Darstellung

3,0 Masszahl auf Masslinie, Massangabe in Meter

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Gemeinde Oberkrämer (Landkreis Oberhavel)

Ortsteil Bärenklau

Satzung

Bebauungsplan Nr. 14/2004

"An der Vehlefanzer Straße"

Planungsphase : Satzung
Planungsstand : 29.05.2008

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO GERHARD SCHECH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Lehnitzstraße 21
16515 Oranienburg
www.schech.de

Tel.:(03301) 56632
Fax:(03301) 809072
email:vermessung@schech.de