



### Zeichenerklärung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- Gle1** eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- OK 68,0 m über NHN** max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NHN gemäß § 18 BauNVO, im System DHHN2016
- a** abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Baugrenze** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

#### Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Bezugspunkt zur Bestimmung der Richtungssektoren Koordinaten in UTM ETRS89: 33376575 (O) / 5843938 (N)
- Richtungssektoren A bis C

#### Plangrundlage

- Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
- Gebäude
- Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Böschung

#### Informative Darstellungen

- Bemaßung

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO analog des Abstandserrlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBL.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) ausschließlich nachfolgende Betriebsarten der Abstandsklasse IV-VII zulässig:
  - Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Lfd. Nr. 43)
  - offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, ist ausgenommen (Lfd. Nr. 77)
  - Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (Lfd. Nr. 91)
  - Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichen Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies (Lfd. Nr. 86)
  - oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe (Lfd. Nr. 144)
  - Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm (Lfd. Nr. 146)
  - Bauhöfe (Lfd. Nr. 218)
2. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
3. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle1 und Gle2) gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
4. Im eingeschränkten Industriegebiet Gle1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 53 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
5. Im eingeschränkten Industriegebiet Gle2 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusch das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 67 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und 57 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

### Rechtsgrundlagen

6. Innerhalb der im Plan gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB dargestellten Richtungssektoren B und C erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  in den eingeschränkten Industriegebieten Gle1 und Gle2 um die folgenden Zusatzkontingente:
 

Richtungssektor	Winkel in Grad		Zusatzkontingente in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Anfang	Ende	$L_{EK}$ zusätzlich 06.00-22.00 Uhr	$L_{EK}$ zusätzlich 22.00-06.00 Uhr
A	69,2	135,4	0	0
B	135,4	277,9	15	10
C	277,9	69,2	14	10
7. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, unter Einbeziehung der vorhandenen Pflanzen standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität 18/20 und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind so anzulegen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Randgrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### Nachrichtliche Übernahmen

1. Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 01. September 2005.
2. Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – in der Fassung vom 30. September 2010.

### Hinweise

1. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:
  1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
  2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
2. Die Flurstücke 4/37 und 4/38 sind Teil einer Konversionsfläche (ehem. NVA-Schießplatz „Germendorf“, ALKAT-Nr. 0336651975 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel). Wegen der militärische Vornutzung des Geländes ist bei Bodeneingriffen das Auffinden von punktuellen Kontaminationen nicht auszuschließen.

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 21.02.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.

Oberkrämer, den 08.03.2020  
 (Siegel) Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 13.03.2020  
 (Siegel) Bürgermeister

### Inkraftsetzung

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 13.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 (1) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Oberkrämer, den 16.03.2020  
 (Siegel) Bürgermeister

### Katastervermerk

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Siegel) S Fdill  
 ÖbVI  
05. März 2020

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 [Nr. 28]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S.215).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV)** vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)** vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

**Flurstücksliste**  
 Flur 1: Flurstücke 4/29, 4/31, 4/33, 4/35, 4/37 und 55 (Gemarkung Bärenklau)



**Gemeinde Oberkrämer**  
**Ortsteil Bärenklau**

**Bebauungsplan Nr. 60/2017**  
**„Industriegebiet an der Gewerbestraße Germendorf“**

### Satzung

Maßstab 1 : 1.000 02/2020  
 Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin N