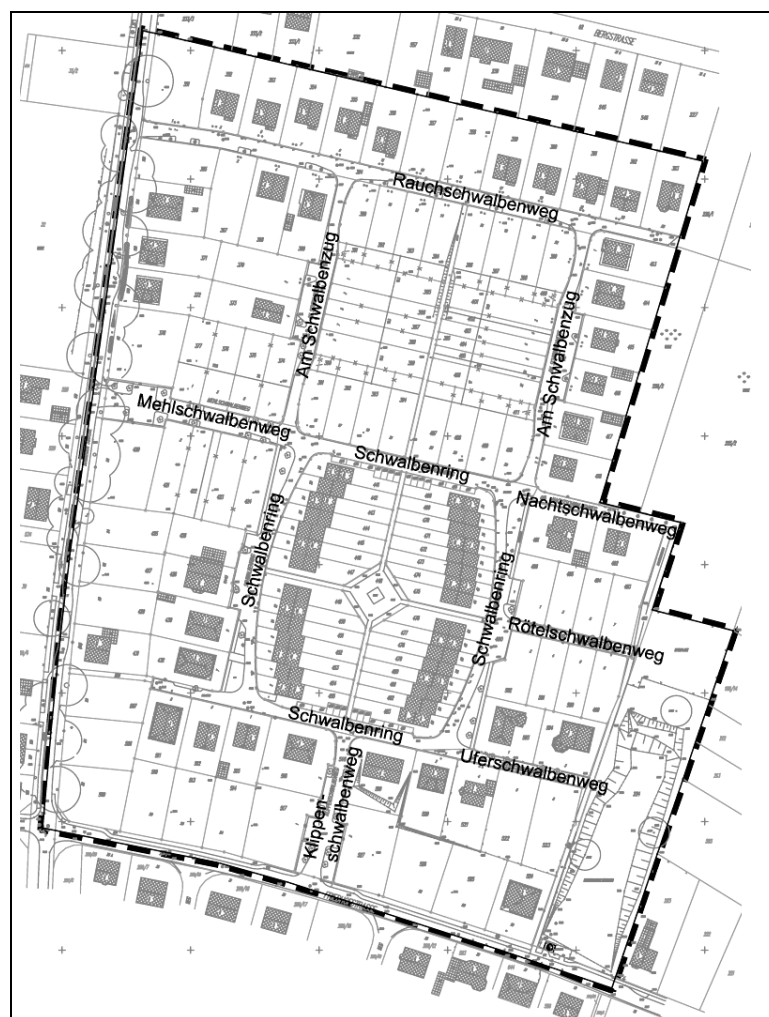


**Bebauungsplan
„östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“
1. Änderung, Nr. 33/2008**



Berlin, 02.09.2008

Inhalt	Seite
A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH MARWITZER STRAÙE / FRIEDHOFSTRAÙE“, 1. ÄNDERUNG, NR. 33/2008	2
I. Planungsgegenstand	2
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2. Plangebiet	3
2.1 Lagebeschreibung und Bestand im Geltungsbereich	3
2.2 Erschließung, technische Infrastruktur	3
2.3 Planerische Ausgangssituation	4
II. Planinhalt	5
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Plans	5
2. Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	5
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen	7
3.1 Art der Nutzung	7
3.2 Verkehrsflächen	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
3.4 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.5 Hinweise ohne Normcharakter	10
3.6 Nachrichtliche Übernahmen	10
3.7 Flächenbilanz	11
III. Auswirkungen der ersten Änderung des Bebauungsplans	12
IV. Verfahren	15
1. Förmliche Verfahrensschritte	15
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	15
B. RECHTSGRUNDLAGEN	16
C. ANLAGEN	17
1. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der ersten Änderung	17
2. Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung, in Kraft getreten am 23.09.1997	20
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung	21

A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH MARWITZER STRASSE / FRIEDHOFSTRASSE“, 1. ÄNDERUNG, NR. 33/2008

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplans „Östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ in der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzwow sind veränderte Anforderungen an die bauliche Nutzung von Grundstücken im Plangebiet.

Nach dem Erwerb der Grundstücke im Geltungsbereich durch eine Wohnungsbaugesellschaft und der Durchführung des Planverfahrens haben sich die seinerzeitigen Prognosen der Gebietsentwicklung nicht erfüllt. Obwohl Bauinteresse am Wohnstandort Bötzwow feststellbar ist, verläuft die Umsetzung der Planung schleppend. Neben den bereits angelegten Straßen sind von privaten Bauherren nur freistehende Einfamilienhäuser errichtet worden, das Gelände ist nach über 10 Jahren trotz vorliegendem Planungsrecht erst zu etwa 50% bebaut.

Als Grund hierfür hat es sich immer wieder gezeigt, dass die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans den heutigen Marktanforderungen nicht mehr entsprechen. Reihen- und Doppelhausstandorte werden nur noch wenig nachgefragt. Stattdessen ist die Nachfrage an Einzelhausbebauungen weiterhin gut.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan an die sich gewandelten Ansprüche an die bauliche Nutzung der Grundstücke angepasst werden. Ziel der Änderung ist es daher, die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Nach den geltenden Festsetzungen darf diese Bauform auf den Grundstücken für die eine Änderung beabsichtigt ist, nicht errichtet werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Vielzahl an gestalterischen Regelungen, die das Bauen erschweren und die in ihrer Stringenz nicht erforderlich sind. Diese Erleichterungen betreffen neben den o.g. Grundstücken auch alle übrigen im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke.

Das Planverfahren ist erforderlich, weil die beabsichtigten Planänderungen nicht im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den geltenden Festsetzungen umsetzbar sind. Die geplanten Änderungen sind zwar geringfügig, aber auf mehreren Teilflächen über den gesamten Geltungsbereich verstreut. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zulässig und angemessen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat aus diesem Grund am 10. Juli 2008 den Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung und Bestand im Geltungsbereich

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bötzw. Es ist teilweise mit Wohnbebauung bebaut. Etwa 50% der Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Die Umgebung des Plangebiets ist von unterschiedlich stark ausgeprägten Siedlungsansätzen geprägt.



Übersichtskarte

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bötzw, Flur 11: 224, 237/2 (tlw.), 270 (tlw.), 351 bis 527. Insgesamt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 180 Flurstücke.

2.2 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch im Bestand vorhandene Straßen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die technische Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden bzw. kann problemlos bereit gestellt werden. Die erste Änderung des Bebauungsplans nimmt keine Änderungen an den bestehenden Erschließungssystemen vor.

Die folgenden Flurstücke erfüllen Erschließungsfunktionen oder sonstige öffentliche Funktionen für das Plangebiet:

- 224 Regenrückhaltebecken / Spielplatz
- 237/2 Friedhofstraße
- 270 Marwitzer Straße
- 364 Rauchschalbenweg
- 379 Am Schwalbenzug
- 395 Fußweg Rauchschalbenweg / Schwalbenring
- 412 Am Schwalbennest
- 419 Nachtschalbenweg
- 433 Schwalbenring
- 448 Begrünter Platz sowie anschließende Fußwege
- 490 Schwalbenring

- 497 Rötelschwalbenweg
- 498 Fußweg Nachtschwalbenweg / Rötelschwalbenweg / Friedhofstraße
- 505 Uferschwalbenweg
- 506 Fußweg Schwalbenring / Marwitzer Straße
- 518 Klippenschwalbenweg

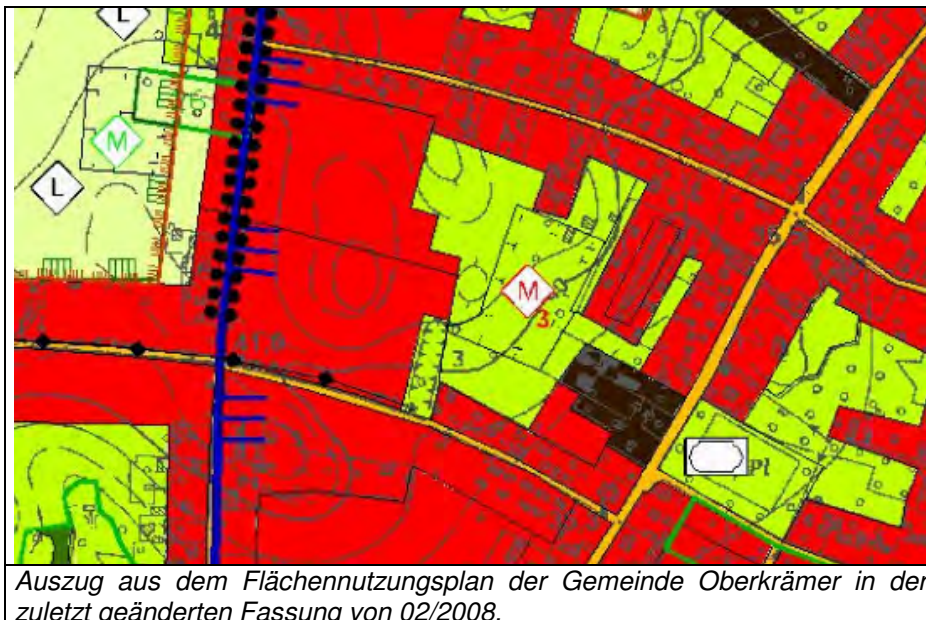
2.3 Planerische Ausgangssituation

In der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) wird das Plangebiet der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet und liegt nach der konkretisierenden Festlegung des Entwurfs des Regionalplanes Prignitz- Oberhavel (ReP) innerhalb der „allgemeinen Siedlungsfläche“. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung möglich und entspricht auch dem raumordnerischen Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche.

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festlegungen. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen-Orten im Rahmen des Eigenbedarfs möglich sein.

Der Planung stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer in der zuletzt geänderten Fassung von 02/2008 ist der Bereich des Plangebiets zum Großteil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich eines Regenrückhaltebeckens im östlichen Teil des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.



Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „östlich der Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ in der Fassung der Erstaufstellung, in Kraft getreten am 23.09.1997, dessen Festsetzungen mit Ausnahme der neuen Regelungen des 1. Änderungsverfahrens fortgelten.

Die seinerzeit erstellte Begründung zum Bebauungsplan ist daher bei der Beurteilung der unverändert gebliebenen und fortgeltenden Festsetzungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, weiterhin heranzuziehen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Plans

Das Plangebiet ist trotz dem seit über 10 Jahren vorliegenden Planungsrecht nur zu ca. 50% bebaut. Als Grund hierfür hat sich immer wieder gezeigt, dass die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans den heutigen Marktanforderungen nicht mehr genügen. Um eine zügigere Bebauung des Plangebiets zu ermöglichen wurde die erste Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans soll auf bisher unbebauten Flächen die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern geschaffen werden. Auf zwei Teilflächen soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, damit in diesen Bereichen die künftig zulässigen Einzelhäuser besser platziert werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Teilen reduziert: Die zulässige Traufhöhe wird teilweise abgesenkt. Durch die Umstellung der geänderten Teile des Plangebiets auf die aktuelle Fassung der Brandenburger Bauordnung wird auch der aktuelle Vollgeschossbegriff der Bauordnung für diese Teile des Plangebiets eingeführt. Hierdurch sinkt die zulässige Geschossigkeit, da die vormals geltende Bauordnung noch die Errichtung eines Dachgeschosses zuließ, dass nicht auf die Geschossigkeit angerechnet wurde.

Diese punktuellen Reduzierungen erfolgten aufgrund des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans, dass in Bereichen mit zulässiger Einzelhausbebauung ein reduziertes Nutzungsmaß vorsah im Vergleich zu den Bereichen mit zwingender Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung.

Diese Reduzierung des Maßes der Nutzung wurde mit dem Eigentümer der Flächen abgestimmt.

Weiterhin wurden zur Erleichterung des Bauens einige gestalterische Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

Die geplanten Änderungen dienen der Flexibilisierung der Umsetzung der Planung und beabsichtigen keine Nutzungsintensivierung. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zulässig und angemessen.

2. Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Nicht alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans geändert. Viele Festsetzungen bleiben unberührt und sind weiterhin in Kraft. Der geltende Bebauungsplan wird nur in Teilen geändert:

Die festgesetzte Bauweise (Doppelhaus und Hausgruppen) wird in Teilen des Plangebiets gestrichen. Die bisher festgesetzte Bauweise kann weiterhin errichtet werden, zusätzlich können aber zukünftig auch Einzelhäuser realisiert werden.

Im Bereich der Wohnbauflächen WA5 und WA6 werden die mittleren überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird an diesen Stellen reduziert. Hierdurch wird der städtebauliche Grundgedanke des Bebauungsplans aufgegriffen. In Bereichen zulässiger Bebauung mit Hausgruppen wurde gegenüber anderen Bereichen eine erhöhte Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Mit dem Wegfall der zwingenden Bauweise „Hausgruppe“ in diesem Bereich würde die Beibehaltung der bisher festgesetzten erhöhten Geschossflächenzahl dem ursprünglichen planerischen Grundkon-

zept widersprechen. Statt dessen erfolgt eine Anpassung an das Nutzungsmaß, das im Bebauungsplan für Bereiche mit Einzelhausbebauung festgesetzt ist.

Durch die Anpassung der Planzeichnung in einigen Bereichen sind diese nach der aktuellen Fassung der Brandenburger Bauordnung zu beurteilen. Diese Fassung enthält gegenüber der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans geltenden Fassung der Bauordnung einen veränderten Vollgeschossbegriff. Die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschossigkeit ist inzwischen nicht mehr möglich. Aus diesem Grund ist es folgerichtig, wenn in diesen Bereichen die festgesetzte Traufhöhe abgesenkt wird.

Zusätzlich wird eine neue textliche Festsetzung (II.3.) aufgenommen, in der für die geänderten Teile des Bebauungsplans die Anwendung der aktuellen Fassung der Brandenburger Baunutzungsordnung bezüglich des Vollgeschossbegriffs als Klarstellung festgesetzt wird. Im Umkehrschluss wird deutlich, dass für alle in dieser Festsetzung nicht genannten Baugebiete die bisherige Regelung („alter Vollgeschossbegriff“) beibehalten wird.

Weiterhin werden einzelne gestalterische Festsetzungen aufgehoben.

Eine detaillierte Auflistung aller Änderungen kann dem folgenden Kapitel 3 „Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen“ entnommen werden.

Die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist sachgerecht, da die o.g. Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren: Die Art der Nutzung – allgemeines Wohngebiet – bleibt erhalten. Auch die Erschließung des Plangebiets wird beibehalten.

Das Maß der baulichen Grundfläche bleibt im Falle der Grundflächenzahl (GRZ) gleich, im Falle der zulässigen Traufhöhe und der Geschossigkeit kommt es zu geringfügigen Reduzierungen. Diese Änderungen berühren ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an zwei Stellen erweitert. Das Maß der Nutzung wird hierbei nicht erhöht. Auch hier bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von dieser Möglichkeit der Verfahrensverkürzung wurde Gebrauch gemacht. Die Durchführung der Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit erhält gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Relevante Auswirkungen auf die Belange der Umwelt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unabhängig von der Anfertigung eines Umweltberichtes in die Planung einzustellen sind, sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten. Da sich weder die Baugebietseigenschaft, noch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) verändern. Reduzierungen in der GFZ und der zulässigen Gebäudehöhe (Schutzgut Landschaftsbild und Klima) sind allenfalls geringfügig und wären als Verbesserung einzustufen.

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird von der ersten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung werden von der ersten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans werden auf Teilen der bisher unbebauten Grundstücke folgende Änderungen vorgenommen:

Streichung der Konkretisierung der festgesetzten Bauweise „nur Doppelhaus“ bzw. „nur Hausgruppe“ an zehn Teilflächen, die bisher noch unbebaut sind. Diese Änderung betrifft die folgenden Teilflächen:

- WA 1c (Doppelhaus)
- WA 2c (Doppelhaus)
- WA 5 (Doppelhaus - bisher WA 5b; Hausgruppe - bisher WA 5a und WA 5c)
- WA 6 (Doppelhaus – bisher WA 6b, Hausgruppe - bisher WA 6a und WA 6c)
- WA 7a (Doppelhaus)
- WA 8b (Doppelhaus)

Erweiterung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen „Am Schwalbenzug“ (bisher Planstraße 5) und „Am Schwalbennest“ (bisher Planstraße 6). Diese Änderung betrifft die folgenden Teilflächen:

- WA 5 (bisher WA 5b)
- WA 6 (bisher WA 6b)

Die bisherige Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen war beschränkt auf jeweils einen 16,0 m tiefen Bereich im Abstand von 5,0 m zur erschließenden Straße. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur in der Fassung der Erstaufstellung festgesetzten Baugrenze (Knotenlinien zwischen den damaligen WA 5b zu WA 5a und WA 5c bzw. zwischen dem damaligen WA 6b zu WA 6a und WA 6c) beträgt ca. 2 m.

Die vorgenommenen Änderungen dienen der Flexibilisierung der Umsetzung der Planung und enthalten keine Nutzungsintensivierung. Der Verzicht auf die festgesetzte Bauweisenkonkretisierung (Doppelhäuser bzw. Hausgruppen) hat auch keine Auswirkung auf die festgesetzte offene Bauweise, die ebenfalls weiterhin in allen zehn Teilflächen gilt. Die Änderung schließt die Errichtung von Baukörpern entsprechend der bisherigen Festsetzung nicht aus oder verbietet diese, ermöglicht aber zukünftig ein weiteres Spektrum an möglichen Bauformen, da nun alle Gebäudeformen der offenen Bauweise zugelassen werden können.

Als Folge der Veränderung der Gebäudebauweise ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig, indem die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wird. Diese Änderung ist eine Folge der beabsichtigten Flexibilisierung in der Bauweise. Während alle anderen betroffenen Bereiche der Flexibilisierung innerhalb der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umsetz-

bar sind, indem jeweils zwei Grundstücke zu einem Einzelhausgrundstück zusammengefasst werden, erfordern die bestehenden Grundstücksverhältnisse in den beiden allgemeinen Wohngebieten, die bislang als WA 5b und WA 6b bezeichnet waren,¹ zusätzlich dazu eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundstücke sind bereits im Vorgriff auf die geltenden Festsetzungen für eine Reihenhausbebauung geteilt worden. Einige Grundstücke verfügen nur über Breiten von ca. 5,2 m und sind somit für eine Einzelhausbebauung nicht geeignet. Die Neuordnung der Grundstücke ist daher notwendig. Hierdurch sollen spätere Nutzer ein größeres Baufenster bekommen, innerhalb dessen sie die zulässige Bebauung - bei Einhaltung der festgesetzten Nutzungsmaße - realisieren können.

Darüber hinaus werden die folgenden Änderungen in der Planzeichnung vorgenommen:

Reduzierung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,45. Diese Änderung betrifft die folgenden beiden Teilflächen:

- WA 5 (bisher WA 5b)
- WA 6 (bisher WA 6b)

Mit der Flexibilisierung der Planung erfolgt keine Erhöhung des festgesetzten Nutzungsmaßes. Vielmehr wird die festgesetzte GFZ für die bisher als Reihenhausbebauung vorgesehene Flächen an die Nutzungsmaße der festgesetzten Einzelhausbebauung angepasst. Die Anpassung erfolgt, um den planerischen Grundgedanken des Bebauungsplans aufzunehmen, der in Bereichen mit erwarteter Einzelhausbebauung eine von der Doppel- und Reihenhausbebauung abweichende Geschossflächenzahl festgesetzt hat. Während die zulässige Grundfläche für alle Bauweisen identisch ist, verfügen die verdichteten Bauformen über ein höher festgesetztes Nutzungsmaß in der GFZ. Mit der Absicht des Grundstückseigentümers, die Vermarktung der Grundstücke flexibler handhaben zu dürfen und auch das nachgefragte Einzelhaussegment zu bedienen, ist die Anpassung der Nutzungsmaße an die im Bebauungsplan durchgängig für Einzelhäuser festgesetzte GFZ eine logische Folge.

Obwohl die festgesetzte Geschossigkeit unverändert scheint und eine Änderung in der Planzeichnung nicht erfolgen soll, enthält der geänderte Bebauungsplan auch hier eine Anpassung an die übrigen unveränderten Einzelhausgebiete. In diesen gilt die zum Zeitpunkt der Festsetzung geltende Bauordnung (BbgBO) mit seinem in § 2 definierten Vollgeschossbegriff weiter. Hier war in der vor 2003 geltenden Fassung der BbgBO geregelt, dass abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig ist, sofern es sich um einen ausgebauten Dachraum handelt, der ein bestimmtes Maß (2,3 m Höhe auf weniger als 2/3 seiner Grundfläche) nicht überschreitet. Der seit 1. September 2003 geltenden Fassung der BbgBO liegt ein anderer Vollgeschossbegriff zugrunde. Nunmehr sind alle Geschosse, die in der Lage sind, einen Aufenthaltsraum aufzunehmen, in die Zahl der Vollgeschosse einzurechnen. Insofern ist die Beibehaltung der festgesetzten Geschossigkeit sachgerecht. Aus diesem Grund und zur Klarstellung für die Betroffenen wird die folgende textliche Festsetzung neu in den geänderten Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2c, WA 5, WA 6, WA 7a und WA 8b der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der geltenden Fassung.

1) Durch die Änderung der Festsetzungen gibt es keine Unterscheidung zwischen den bisherigen Baugebieten WA 5a, 5b und 5c sowie WA 6a, 6b und 6c mehr, so dass diese nun zu den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bzw. WA 6 zusammengefasst werden.

Für die betroffenen Baugebiete hat dies im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan die Folge, dass das bisher zusätzlich zur festgesetzten Geschossigkeit zulässige ausgebaute Dach nun ein unzulässiges 3. Vollgeschoss wäre. Die zu erwartende Bauhöhe wird somit geringer. Insofern ist es folgerichtig, wenn auch die zulässige maximale Traufhöhe entsprechend der im Bebauungsplan enthaltenen Regelung für Einzelhäuser angepasst wird. Es soll die folgende Änderung erfolgen:

Reduzierung der maximal zulässige Traufhöhe von 6,70 m auf 4,40 m. Diese Änderung betrifft die folgenden Teilflächen:

- WA 1c
- WA 2c
- WA 5 (bisher WA 5a, WA 5b und WA 5c)
- WA 6 (bisher WA 6a, WA 6b und WA 6c)
- WA 7a
- WA 8b

Zur Erleichterung des Bauens sollen zudem die folgenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben werden:

- Festsetzung der Firstrichtung (Planzeichnung und textliche Festsetzung):
- Der Bebauungsplan setzt nicht für alle überbaubaren Grundstücksfläche eine Firstrichtung fest und enthält für die Flächen mit einer entsprechenden Festsetzung einen relativ dichten räumlichen Wechsel. Die Festsetzung ist daher als ohne wesentliche städtebauliche Auswirkungen eingestuft worden und entbehrlich.

- Dachform, Dachneigung und die Eindeckung sind aufeinander abzustimmen:
Die Festsetzung ist nicht hinreichend konkret und unbestimmt, sie verhindert Fehlentwicklungen nicht. Zudem ist sie entbehrlich, da die unabgestimmte Gestaltung einzelner Bauteile eines einzelnen Gebäudes in der Neubaurealität praktisch nicht vorkommt. Die Änderung betrifft nicht die Regelung der zulässigen Dachneigung (textliche Festsetzung 1 des geltenden Bebauungsplans), die unverändert fortgelten soll.

- Die Gesamtfläche der Gauben oder Dachaufbauten darf höchstens 1 Drittel der darunter liegenden Trauflänge betragen:
Die Festsetzung ist entbehrlich, die Ausdehnung der Dachaufbauten und Gauben ist über das Nutzungsmaß (Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses) mitgeregelt. Gebäude mit vielen oder breiten Gauben müssen eine geringe Dachneigung aufweisen, Gebäude ohne ausgeprägte Gauben können eine steilere Dachneigung aufweisen, bevor das maximale Maß des zulässigen Dachausbaus erreicht ist. Die Entstehung städtebaulicher Missstände ohne eine Regelung der Dachgauben ist nicht zu befürchten.

- Die Fassaden der einzelnen Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten:
Die Festsetzung ist nach neuerer Rechtsprechung als problematisch einzuordnen. Sie ist zudem in ihrer Reichweite für den Bebauungsplan eingeschränkt, da neben den vorhandenen Reihenhäusern derzeit nicht mit der Errichtung weiterer Reihen- und Doppelhäuser gerechnet wird.

- Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist bei Einzel- und Doppelhäusern unzulässig.
Auf die Festsetzung wird verzichtet. Die Errichtung von Stellplätzen im Einfamilienhausbau im Bereich vor den Gebäuden ist üblich, das Entstehen eines städtebaulichen Missstands wird nicht befürchtet. Die Festsetzung gilt für Hausgruppen nicht. Insofern ist es städtebaulich irrelevant, ob Stellplätze oder Garagen vor einem Reihnhaus oder einem anderen Gebäude entstehen.

- Die Länge von überdeckten Stellplätzen darf an keiner Nachbargrenze eine Länge von 8 m überschreiten.
Die Regelung ist unverhältnismäßig und soll daher entfallen. Die Zulässigkeit einer Garagengrenzbebauung beträgt gemäß Bauordnung 9 m entlang einer Grundstücksgrenze. Eine weitergehende Regelung für überdeckte Stellplätze ist nicht begründbar. Die Festsetzung ist zudem entbehrlich, da die voraussichtliche Einfamilienhausbebauung die Errichtung großer überdachter Stellplatzanlagen nicht erwarten lässt.

Die Reduzierung des geltenden Bebauungsplans um einige gestalterische Festsetzung kann von allen Eigentümern im Gebiet in Anspruch genommen werden. Sie betrifft nicht ausschließlich die von den Änderungen in der Gebäudeform betroffenen Eigentümer. Von der Deregulierung sollen Impulse für eine leichtere Umsetzung der Planung ausgehen, die in der Folge zu einem abwechslungsreicheren Erscheinungsbild führen wird.

Die genannten Änderungen hatten zur Folge, dass die in der Fassung der Erstaufstellung vorhandenen Teilflächen WA 5a, WA 5b und WA 5c zu einer Teilfläche WA 5 zusammengefasst wurden, da vormals unterschiedliche Nutzungsmaße durch die erste Änderung des Bebauungsplans vereinheitlicht werden.

Dies trifft auch die in der Fassung der Erstaufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Teilflächen WA 6a, WA 6b und WA 6c zu, die in der nun vorliegenden Planung zur Fläche WA 6 zusammengefasst wurden

Für alle unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans gelten als Rechtsgrundlage die jeweiligen Gesetze in der Fassung der Erstaufstellung des Bebauungsplans.

3.4 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen werden von der ersten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.5 Hinweise ohne Normcharakter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer gilt die „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer“ (Stellplatzsatzung).

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen werden von der ersten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.7 Flächenbilanz2

Allgemeine Wohngebiete	54.750 m²
Verkehrsfläche	11.536 m²
Grünfläche (Spielplatz, begrünter Platz)	1.274 m²
Fläche für Anpflanzung	677 m²
Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.674 m²
Gesamtfläche	71.911 m²

2) Werte sind gerundet

III. AUSWIRKUNGEN DER ERSTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Wohnungsangebot

Gegenüber den Festsetzungen der Erstaufstellung der Bebauungsplans ist mit der Errichtung von weniger Wohneinheiten zu rechnen, da künftig verstärkt mit der Errichtung von Einzelhäusern statt Doppel- und Reihenhäusern zu rechnen ist. Ursprünglich wurde im gesamten Plangebiet von der Errichtung von maximal 133 – 139 Wohneinheiten ausgegangen. Inzwischen kann in Plangebiet mit der Errichtung von maximal ca. 124 Wohneinheiten gerechnet werden.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Auswirkungen auf die Versorgung mit sozialer (Kita, Schulen etc) und kultureller Infrastruktur sind mit der Planänderung nicht verbunden, da die Baurechte für eine Wohngebietsentwicklung bereits existieren. Die Reduzierung der prognostizierten Wohneinheiten ist zu geringfügig, um relevante Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur zu entwickeln.

Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen sind mit der vorgenommenen Planänderung nicht verbunden, da die Baurechte für eine Wohngebietsentwicklung bereits existieren. Die Reduzierung des Nutzungsmaßes (GFZ) ist zu geringfügig, um verkehrliche Auswirkungen zu entwickeln.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits angelegt und gewidmet. Verkehrsbauliche Maßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.

Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans haben künftig Bauherren bei der Bauausführung mehr Freiheiten. Die Realisierung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nach wie vor gegeben.

Ordnungsmaßnahmen

Die festgesetzten Änderungen können bodenordnende Maßnahmen zur Folge haben (Grundstücksneuordnung), die insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 zu erwarten sind. Entschädigungsansprüche entstehen dadurch nicht, da die Planänderung von Eigentümer der Fläche beantragt wird, der für die notwendige Umsetzung der Planung Sorge zu tragen hat und Nutznießer der geänderten Festsetzungen ist.

Abrissmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

Haushalt

Finanzielle Auswirkungen durch die erste Änderung des Bebauungsplans entstehen nicht. Grunderwerb durch die öffentliche Hand ist nicht vorgesehen. Sonstige finanzielle Risiken durch die Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Die Kosten für die Planung werden vom Eigentümer der Flächen getragen. Personelle Auswirkungen ergeben sich nicht.

Natur- und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 4 BauGB verfügbar sind, abgesehen. Die Pflicht zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich hingegen bleibt bestehen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen.

Relevante Auswirkungen auf die Belange der Umwelt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unabhängig von der Anfertigung eines Umweltberichtes in die Planung einzustellen sind, sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten, da sich weder die Baugebietseigenschaft, noch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) verändern.

Reduzierungen in der GFZ und der zulässigen Gebäudehöhe (Schutzgut Landschaftsbild und Klima) sind allenfalls geringfügig und wären als Verbesserung einzustufen.

A) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es entstehen somit keine bisher unberücksichtigten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und zulässige Gebäudehöhe) werden in Teilbereichen geringfügig reduziert. Diese geringfügigen Veränderungen sind als geringfügige Verbesserungen des Zustandes der o.g. Schutzgüter einzustufen.

Die Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen wirken sich nicht auf die genannten Schutzgüter aus, da in den entsprechenden Bereichen schon bisher die Errichtung von Nebenanlagen zulässig war. Somit waren in diesen Bereichen auch vor der ersten Änderung des Bebauungsplans bauliche Maßnahmen zulässig.

Die erste Änderung bringt keine zusätzlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich.

B) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Im Plangebiet selber befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Brandenburgischen Naturschutzgesetz und keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“ befindet sich ca. 2 km in südöstlicher Richtung. Die erste Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet mit sich.

C) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:

Die erste Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich, da alle betroffenen Grundstücke bereits vor der ersten Änderung des Bebauungsplans entsprechend nutzbar waren und die erste Änderung des Bebauungsplans sich nur geringfügig auswirkt.

D) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die erste Änderung des Bebauungsplans zu erwarten da alle betroffenen Grundstücke bereits vor der ersten Änderung des Bebauungsplans entsprechend nutzbar waren und die erste Änderung des Bebauungsplans sich nur geringfügig auswirkt.

E) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

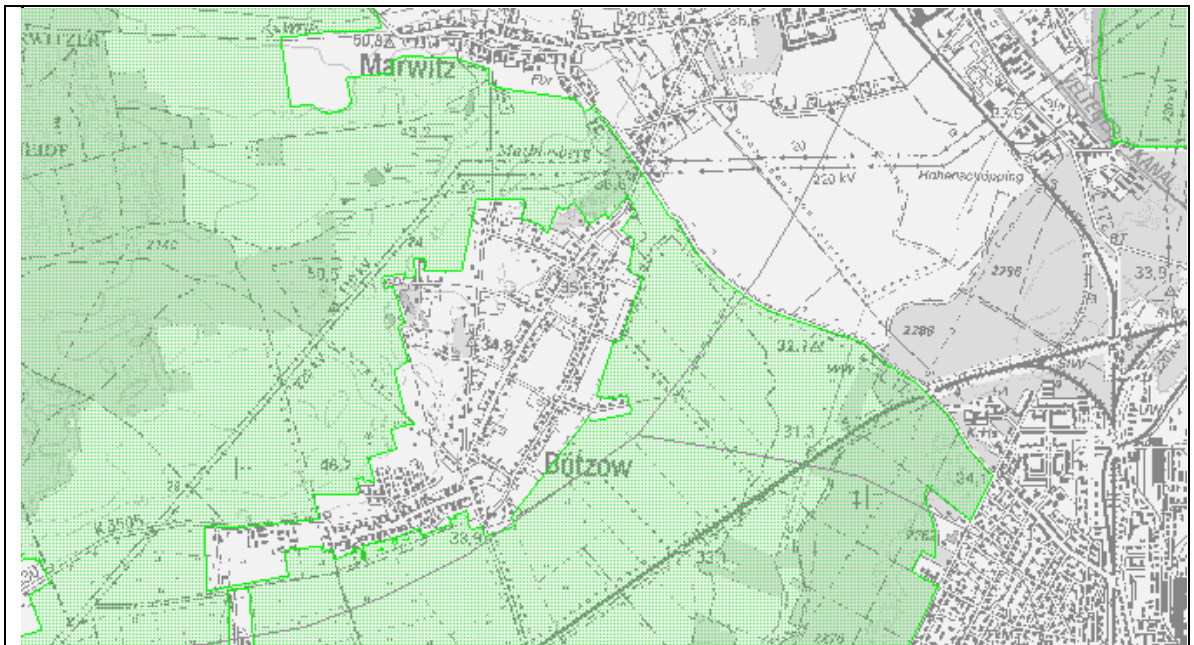
Es kann davon ausgegangen werden, dass ein sachgerechter und dem Stand der Technik entsprechender Umgang mit Abfällen und Abwässern stattfindet. Mit dem Auftreten von nennenswerten Emissionen ist nicht zu rechnen.

F) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Es ist davon auszugehen, dass eine dem Stand der Technik entsprechende sparsame und effiziente Nutzung von Energie stattfinden wird.

G) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Die Ortslage Bötzw ist von der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.



Lage des Landschaftsschutzgebiets Nauen – Brieselang – Krämer im Bereich des OT Bötzw

(Quelle: Kartendienst Schutzgebiete im Land Brandenburg,
<http://uaplms01.brandenburg.de/p32%5Fsg%5Finternet/viewer.htm>)

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten da alle betroffenen Grundstücke bereits vor der ersten Änderung des Bebauungsplans entsprechend nutzbar und bebaubar waren und die erste Änderung des Bebauungsplans sich nur geringfügig auswirkt.

H) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Gebiete vorhanden, in denen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz Immissionsschutzwerte festgesetzt wurden.

I) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben A, B und D:

Mit dem Auftreten weiterer Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

IV. VERFAHREN

Hinweis:

Die Verfahrensschritte zur Ertaufstellung des Bebauungsplans können der Begründung in der Fassung der Ertaufstellung entnommen werden. Die folgenden Schritte umfassen ausschließlich das 1. Änderungsverfahren.

1. Förmliche Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans „östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer am 10. Juli 2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2008 mit Fristsetzung bis zum 26.08.2008. Mit diesem Schreiben wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 28.07.2008 bis einschließlich 28.08.2008 statt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 20 Stellen angeschrieben. Es gingen Stellungnahmen von 15 verschiedenen Stellen ein. Darin wurde insbesondere zu den folgenden Bereichen mit Auswirkung auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Hinweise auf geltende örtliche Satzungen sowie weitere Hinweise zu redaktionellen Anpassungen der Begründung sowie
- Hinweise zu zeichnerischen Darstellungen.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken ergibt sich im Wesentlichen der nachfolgend genannten Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf am Bebauungsplan. Die Änderungen und Ergänzungen haben redaktionellen Charakter und keinerlei materielle Auswirkungen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

- Ergänzung der Begründung um Hinweise auf örtliche Satzungen,
- Ergänzung in der Begründung bezüglich der Nummerierung von textlichen Festsetzungen in der Fassung der Ertaufstellung,
- Vereinfachung der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in den Baufeldern WA 5a, WA 5b, WA 5c sowie WA 6a, WA 6b, WA 6c; diese wurden in die Teilbereiche WA 5 bzw. WA 6 zusammengefasst sowie
- Bessere Kenntlichmachung der Teile des Plangebiets, für die der Vollgeschossbegriff der Brandenburger Bauordnung in der derzeit gültigen Form gilt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein. Diese hatten die Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zur Bauhöhe zum Thema. Unter Würdigung der vorgebrachten Äußerungen waren keine Änderungen an der Planung erforderlich.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172)

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der ersten Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmsweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.

2.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.

3.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN).

4.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen möglich. Die Grundfläche der überdeckten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen.

5.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.

Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Mansarddächern von max. 75 Grad im Mansardbereich zulässig.

Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden.

2.

Die allseitige Einfriedung von Grundstücken ist zulässig. Die max. Höhe an der Straßenbegrenzungslinie beträgt max. 1 m über HN, zu anderen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m.

Als Material der Einfriedung ist Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus Holz oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen zu errichten.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedung werden unter III. 4. getroffen.

3.

Bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2c, WA 5, WA 6, WA 7a und WA 8b der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der geltenden Fassung.

III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1.

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen den Wohnbauflächen WA9 bis WA12 sowie WA5 und WA6 sind als wassergebundene Decke auszubilden.

2.

In den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen und in den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der folgenden Baumarten, die für die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) ist in den Planstraßen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils östlich der Planstraße 6 zu pflanzen. Baumhasel (*Corylus colurna*) ist in den Planstraße 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstraße 1 und 2 zu pflanzen.

Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist in Planstraße 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstraße 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen. Rotdorn (*Crataegus oxyacantha*) ist in den Planstraßen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 5 und 6 sowie in den Planstraßen 5 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Weiße Maulbeere (*Morus alba*) ist in den Planstraßen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen.

Die genannten Bäume sind mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. Bei jedem Baum ist eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 4 m² im Bereich des Stammes anzulegen.

3.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis 350 m² zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 450 m² drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 550 m² vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 550 m² fünf Bäume gemäß der Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 650 m² ist je zusätzlicher 100 m² Grundstücksfläche jeweils ein zusätzlicher Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils 20% der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche mit Gehölzen der Pflanzliste als Hecken, Gebüsche und Einzelgehölze im gemischten Aufbau anzulegen.

4.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1 m oder als Hecke bis 1,2 m Höhe zulässig.

5.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen zu begrünen. Wandflächen von Garagen sowie Pfeiler und offene Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind in einem Abstand von höchstens 50 cm eine Rankpflanze, an Pfeilern mindestens eine Rankpflanze pro Pfeiler zu pflanzen.

6.

Im Bereich der Marwitzer Straße ist die Allee zu ergänzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 17 und 18 sind zwei Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 6 und 7 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16 zu pflanzen. Nördlich von Baum Nr. 1 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.

Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 13 und 18 m.

Entlang der Marwitzer Straße ist ein mindestens 2 m breiter Streifen, in dem die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume stehen, als unbefestigte, grasbewachsene Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraßen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.

7.

Im Bereich der Friedhofstraße ist einseitig auf dem vorgesehenen Bankettstreifen eine Baumpflanzung mit den Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mindestgröße STU 14-16 vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist der Bankettstreifen, in dem die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grasbewachsener Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraße 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.

8.

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.

9.

Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.

10.

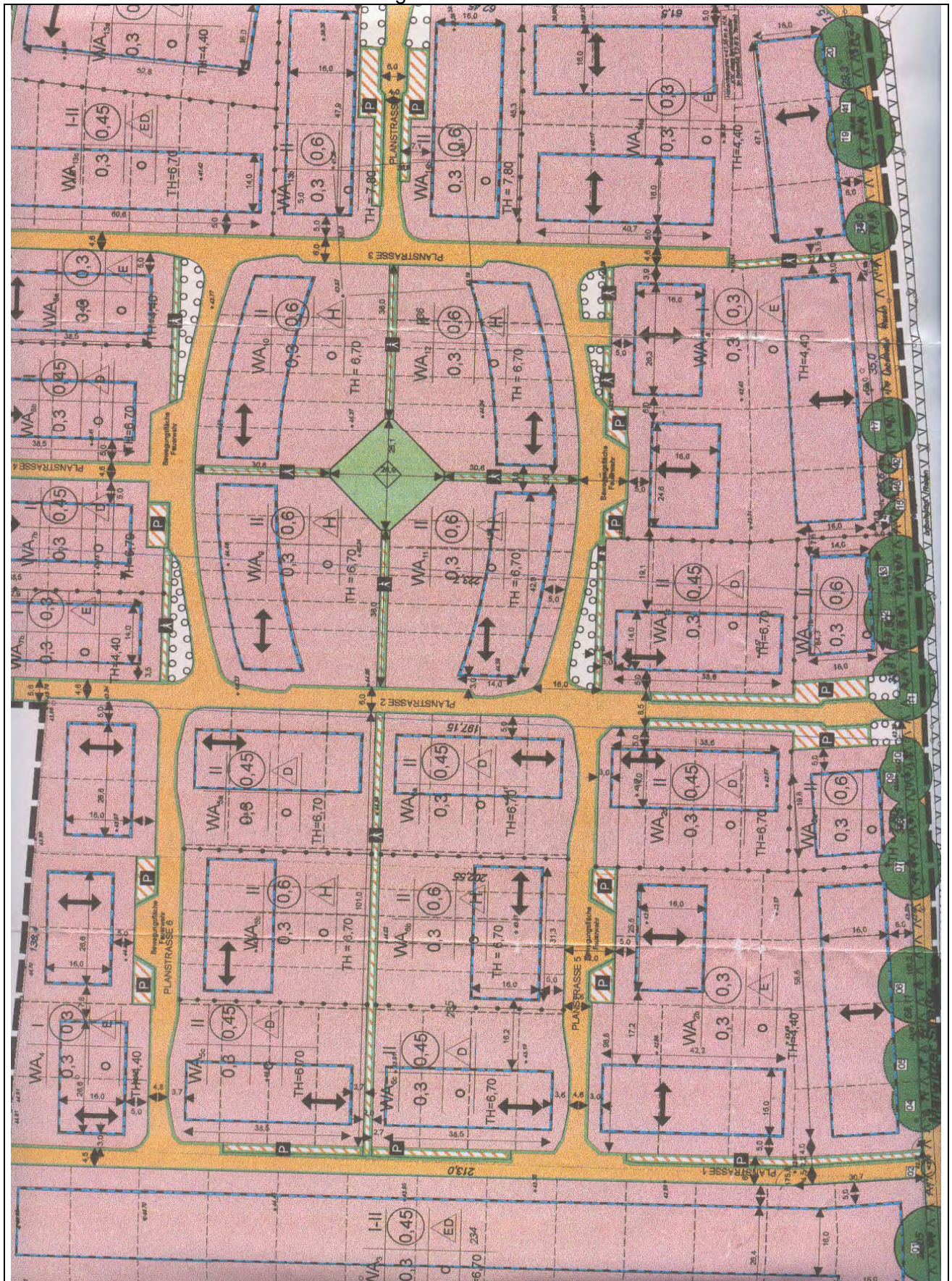
Im Bereich der Grünfläche „Begrünter Platz“ ist ein Baum der Art Echte Walnuß (*Juglans regia*) zu pflanzen. Der Baum ist mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen.

11.

Die Grünfläche „Spielplatz“ ist als Wiese anzulegen. Im Bereich der Wiese sind fünf Bäume der Art *Prunus persica* (Pfirsich) sowie 2 Bäume der Art *Fraxinus ornus* (Blumenesche) mit einer Mindestgröße STU 16-18 zu pflanzen.

2. Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung, in Kraft getreten am 23.09.1997

Reduzierter Ausschnitt der Planzeichnung



3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmsweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.

2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN). (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen möglich. Ausgenommen ist bei Einzel- und Doppelhäusern der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Die Grundfläche der überdeckten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen und an keiner Nachbargrenze eine Länge von 8 m überschreiten.

5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Mansarddächern von max. 75 Grad im Mansardbereich zulässig.

Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muß der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. Dachform, Dachneigung und die Eindeckung sind aufeinander abzustimmen.

Die Gesamtfläche der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1 Drittel der darunterliegenden Trauflänge betragen. In den gekennzeichneten Bereichen ist die jeweilige Hauptfirstrichtung einzuhalten. (§ 89 BbgBO)

2. Die Fassaden der einzelnen Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. (§ 12 BbgBO)

4. Die allseitige Einfriedung von Grundstücken ist zulässig. Die max. Höhe an der Straßenbegrenzungslinie beträgt max. 1 m über HN, zu anderen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m.

Als Material der Einfriedung ist Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus Holz oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen zu errichten. (§ 89 BbgBO)

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedung werden unter III. 4. getroffen.

III Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen den Wohnbauflächen WA9 bis WA12 sowie WA5 und WA6 sind als wassergebundene Decke auszubilden. (§ 7, Abs. 3, Nr. 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. In den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen und in den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der folgenden Baumarten, die für die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) ist in den Planstraßen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils östlich der Planstraße 6 zu pflanzen. Baumhasel (*Corylus colurna*) ist in den Planstraße 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstraße 1 und 2 zu pflanzen.

Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist in Planstraße 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstraße 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen. Rotdorn (*Crataegus oxyacantha*) ist in den Planstraßen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 5 und 6 sowie in den Planstraßen 5 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Weiße Maulbeere (*Morus alba*) ist in den Planstraßen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen.

Die genannten Bäume sind mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. Bei jedem Baum ist eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 4 m² im Bereich des Stammes anzulegen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind als begrünte Flächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis 350 m² zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 450 m² drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 550 m² vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 550 m² fünf Bäume gemäß der Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 650 m² ist je zusätzlicher 100 m² Grundstücksfläche jeweils ein zusätzlicher Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils 20% der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche mit Gehölzen der Pflanzliste als Hecken, Gebüsche und Einzelgehölze im gemischten Aufbau anzulegen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4. Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1 m oder als Hecke bis 1,2 m Höhe zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr.6 BbgNatSchG)

5. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen zu begrünen. Wandflächen von Garagen sowie Pfeiler und offene Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Im Bereich der Marwitzer Straße ist die Allee zu ergänzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 17 und 18 sind zwei Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 6 und 7 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16 zu

pflanzen. Nördlich von Baum Nr. 1 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.

Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 13 und 18 m.

Entlang der Marwitzer Straße ist ein mindestens 2 m breiter Streifen, in dem die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume stehen, als unbefestigte, grasbewachsene Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraßen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 u. 9 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB).

7. Im Bereich der Friedhofstraße ist einseitig auf dem vorgesehenen Bankettstreifen eine Baumpflanzung mit den Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mindestgröße STU 14-16 vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist der Bankettstreifen, in dem die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grasbewachsener Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraße 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 u. 9 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

8. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.

9. Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.

11. Im Bereich der Grünfläche „Begrünter Platz“ ist ein Baum der Art Echte Walnuß (*Juglans regia*) zu pflanzen. Der Baum ist mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 7 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12. Die Grünfläche „Spielplatz“ ist als Wiese anzulegen. Im Bereich der Wiese sind fünf Bäume der Art *Prunus persica* (Pfirsich) sowie 2 Bäume der Art *Fraxinus ornus* (Blumenesche) mit einer Mindestgröße STU 16-18 zu pflanzen.