

Teil A: Planzeichnung



BESTANDSPLAN ALS B-PLANRISSE
MAßSTAB 1:500

BEZEICHNUNG	INHALT
1. Bauland	...
2. Grünland	...
3. Verkehrsfläche	...
4. Wasser	...
5. Sonstige	...

Maßstab 1:1.000
Planungsstand: 22.08.2011

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Dezember 1960 (BGBl. I S. 2343), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2569).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) Artikel 2 des Wohnungsbauförderungsmaßnahmes in der Bekanntmachung der Neufassung des 8. VerwStättG vom 01. November 1996.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Gesetz über die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Januar 1992 (GVBl. S. 206).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1990 (BGBl. I S. 809), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsmaßnahmes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Rechtsgrundlagen der zweiten Änderung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
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).

Pflanzliste
Blume:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula), Baum-Hainbuche (Corylus colurna), Rösschen (Catalpa baccata), Edle Walnuss (Juglans regia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Blumeneiche (Fraxinus ornus).
Obstbaum:
Apfel (Malus domestica), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Pflaume (Prunus domestica), Pfirsich (Prunus persica), Birne (Prunus communis).
Strauch (Korneläpfel):
Blauer Holländer (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Engfrüchtiger Weiden (Salix caprea), Europäische Pfaffenbläue (Euonymus europaeus), Forsythie (Forsythia x intermedia), Gemeiner Wacholder (Juniperus communis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Großer Pfaffenbläue (Philadelphus coronatus), Purpurner Klee (Rhamnus cathartica), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Teil B: Textliche Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmeweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO. Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.
2. Bei der Ermittlung der Geschosshöhe (GFZ) sind die Flächen von Außenbalustraden in Nichtwohngebäuden, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und Umfassungswände nicht mitzuzählen.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungszuschreibung festzusetzen. Die TH ist das Maß zwischen Dachstuhl-Außenwand / Dachrand und Höhenniveau (RN).
Baugröße für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der das Grundstück einschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der gemeinsamen Grenz mit dem Baugrundstück.
4. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücke möglich. Die Grundfläche der überbauten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen.
5. Eine Überstehung der Baugrenzen durch überbaute Balkone (Erker, Wintergärten, Balkone, Außenterrassen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft.
6. Eine Überführung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist ausnahmeweise zulässig, wenn dies der Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrt dient.
7. Die Einleitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Nebengebäuden von max. 75 Grad im Mauerbereich zulässig. Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Untergeschoß-Bauwerke wie Erker, Terrassen, Vordächer, Wintergärten und Gärten dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überbauten 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 RN, 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 Hinterfangzaun zu errichten.
Wallen 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 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7a und WA 8 die Vollgeschosshöhe der Brandenburgischen Bauordnung in der geltenden Fassung.
III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Die Befriedung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von öffentlichen Parkplätzen ist nur in wasser- und luftschädlichen Ausmaß zulässig. Auch Wasserläufe sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit mildernden Befriedungen wie Betonunterbau, Fugenverputz, Asphaltdecken und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zwischen den Verkehrsflächen WA 12 sowie WA 13 und WA 14 sind als wassergebundene Decke auszubilden.
Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze in der Friedhofstraße und der Marwitzer Straße.
2. In den an 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. Straßenseiten festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:
Eberesche (Sorbus aucuparia) ist in den Planstreifen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils entlang der Planstreife 6 zu pflanzen. Baumarteeiche (Fraxinus ornus) ist in den Planstreifen 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstreife 1 und 2 zu pflanzen.
Vogelkirsche (Prunus avium) ist in den Planstreifen 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstreife 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen. Robinie (Robinia pseudoacacia) ist in den Planstreifen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstreifen 3 und 6 sowie in den Planstreifen 3 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstreifen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen. Weiße Maulbeere (Morus alba) ist in den Planstreifen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstreifen 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 brenn- und bedarflose offene Bodenfläche von mindestens 4 m² im Bereich des Stammes anzulegen.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind öffentlich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und sportliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis 300 m² zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 400 m² drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 500 m² vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 500 m² fünf Bäume gemäß der Pflanzliste 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 in Höhe zulässig.
5. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Muldenrasen zu begrünen. Muldenflächen von Garagen sollen Pflanz- und offene Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind in einem Abstand von höchstens 50 cm eine Rankartze, an Pfeilern mindestens eine Rankartze pro Pfeiler zu pflanzen.

6. In 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 Weiden-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 Weiden-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, grassierte Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstreifen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstücksflächen, 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 Bepflanzstreifen eine Bepflanzung mit den Arten Hänge-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Eiche (Quercus robur), Mindestgröße STU 14-16 vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßiger Anreihung zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist die Bepflanzung, in 2 m die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grassierter Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstreife 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstücksflächen, 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" (Regenwasserentwässerung), PZ gekennzeichneten Fläche zentral im Pflanzgebiet zu versickern.
9. Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhof) anfallende Regenwasser ist auf der als "Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Regenwasserentwässerung), PZ gekennzeichneten Fläche zentral im Pflanzgebiet zu versickern.
10. Im Bereich der Grünfläche "Begrünter Platz" ist ein Baum der Art Edle 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 pennsylvanicus (Pflirsch) sowie 2 Bäume der Art Fraxinus ornus (Blumeneiche) mit einer Mindestgröße STU 18-19 zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss zur zweiten Änderung Nr. 345/2011 des Bebauungsplans "östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertretung am 28. April 2011. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. April 2011 im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Oberkrämer öffentlich bekannt gemacht.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die Bestellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 10. Mai 2011. Bei Vorliegen der Angaben einer Stellungnahme ist Zugleich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung erfolgt.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02. Mai 2011 bis einschließlich 08. Juni 2011 statt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet wird, am 02.05.2011 im Amtsblatt Nr. 2 für die Gemeinde Oberkrämer öffentlich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgesetzte angelegte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Ein Antrag nach § 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Aufgabengebiet, Zeitraum der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 02.05.2011 durch Beschluss der zuständigen Behörde im Schreiben vom 02.05.2011 beschlossen.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung vom 02.05.2011 die Abwägung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die öffentlichen und privaten Belange wurden unter- und gegeneinander geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mitgeteilt worden.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan im Planungsstand vom 02.05.2011, bestehend aus dem Entwurf der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer gemäß § 10 BauGB, ist öffentlich bekannt gemacht.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig richtig dar. Die hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandslage geometrisch ermittelte, die Gebäudefläche neuzubildenden Grenzen in die Ortspläne ist einwandfrei möglich.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Neuen, den 05.04.2011 Öffentlich-rechtliche Vermessungsamt

Der Bebauungsplan wird hiemit aufgestellt.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 02.04.2011 im Amtsblatt Nr. 2. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Aufwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Entstehen von Verwaltungsprüfungen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Oberkämmer, den 05.04.2011 Der Bürgermeister Peter Matschke stellv. Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß i. V. mit der Brandenburgischen Bauordnung i. d. F. vom 15. Juli 2003, zuletzt geändert am 15.07.2008
14,4 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
14,4 Traufhöhe in Meter über Höhenniveau als Höchstmaß
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen
Begrünter Platz
Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Erhaltung Bäume (Baum Nummer analog Kartierung)
Erhaltung Sträucher (nicht einlegen)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichnungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Allee - Geschützt nach § 31 BbgNatSchG
gesamter Geltungsbereich: Trinkwasserschutzzone III
Auf die Anwendung der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) bezüglich des Erhalts des Baumbestandes wird hingewiesen.