

Textbebauungsplan Nr. 2/2002

An der Bahnstr.

Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

(Übersichtsplan)

Stand 04.11.2004



WA
0,2
△

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich

4. Planzeichen ohne Normcharakter

 vorhandene Gebäude

 Flurstücke

Maßstab 1:1.500

0 20 40 80 Meter



1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“ Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

(die Festsetzung 4. Satz 3 erster Satzteil des Bebauungsplanes Nr. 02/2002 in der zuletzt geänderten Fassung vom 09/2004 wird ausschließlich hinsichtlich der Traufhöhe verändert)

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) über den einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes in der zuletzt geänderten Fassung vom 09/2004 <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>	Fassung mit Änderungen in der Fassung vom 03/2006 <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>
<p>1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 122, 123/1-3, 582, 583, 126, 127, 128, 129/1-2 und 129/4-5 in der Flur 11 der Gemarkung Bötzw gemäß Anlage 1; Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte- der Gemarkung Bötzw Flur 11 in der Fassung vom <u>22.01.2004</u>, ausgestellt vom Katasteramt des Landkreises Oranienburg .</p>	<p>1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 122, 123/1-3, 582, 583, 126, 127, 128, 129/1-2 und 129/4-5 in der Flur 11 der Gemarkung Bötzw gemäß Anlage; Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte- der Gemarkung Bötzw Flur 11 in der Fassung vom <u>07.12.2005</u>, ausgestellt vom Katasteramt des Landkreises Oranienburg .</p>
<p>2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs.6 und 4 BauNVO)</p> <p>Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	
<p>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich Baugrenze.</p>	
<p>4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. , 2 und 3 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 22 BauNVO)</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.</p> <p><u>Die Traufhöhe beträgt max. 3,5 m</u> und die max. Firsthöhe 9 m über <u>Fußbodenoberkante Erdgeschoss.</u></p>	<p>4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. § 16,§ 18 und 22 BauNVO)</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.</p> <p><u>Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 39,5 m über NHN (DHHN 92).</u> Die max. Firsthöhe beträgt 9 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss.</p>

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Bei Grundstücksteilungen müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrundstücke eine Fläche von 700 m ² als Mindestgröße aufweisen.	Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Bei Grundstücksteilungen müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrundstücke eine Fläche von 700 m ² als Mindestgröße aufweisen.
5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Je 30 qm neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten.	
6. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs.1 Nr. 1 BbgBO Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.	

Nachrichtliche Übernahme:

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwasserschutzzone III.

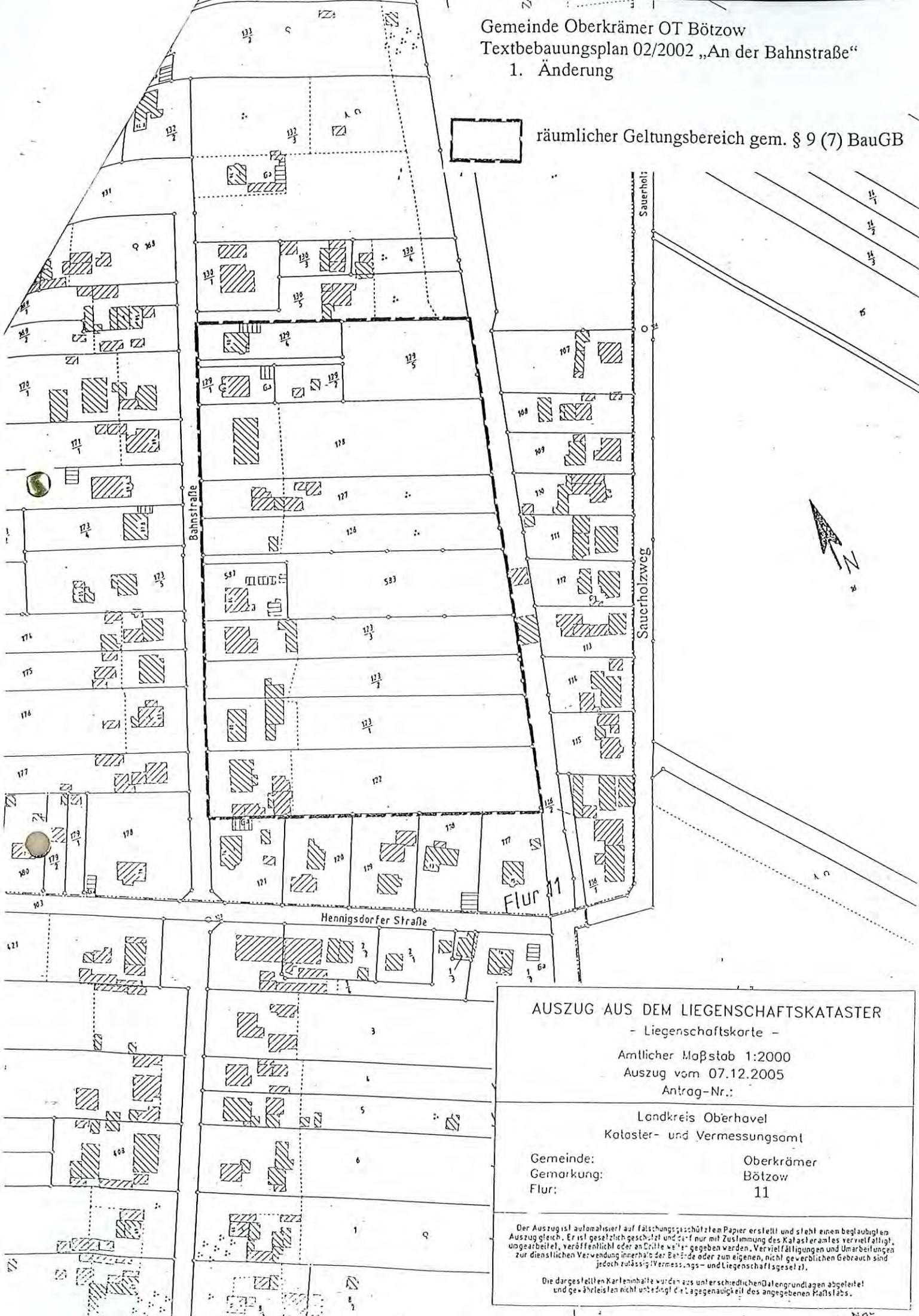
Oberkrämer, den 26.06.2006



H. Hlg.
Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw
 Textbebauungsplan 02/2002 „An der Bahnstraße“
 1. Änderung

 räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
 - Liegenschaftskarte -
 Amtlicher Maßstab 1:2000
 Auszug vom 07.12.2005
 Antrag-Nr.:

Landkreis Oberhavel
 Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde: Oberkrämer
 Gemarkung: Bötzw
 Flur: 11

Der Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt und darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, ungarbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur dienstlichen Verwendung innerhalb der Behörde oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch sind jedoch zulässig (Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabs.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz – Oberhavel

Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 04.03.1998, bekannt gemacht am 18.03.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBL. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

Die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2006 beteiligt worden.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Die 1. Änderung des Textbebauungsplanes 02/2002 „An der Bahnstraße“ im OT Bötzw in der Fassung vom 03/2006 wurde am 22.06.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
(Beschluss-Nr. 483/2006)

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Die 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“ im OT Bötzw wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Der Beschluss Nr. 483/2006 zur Satzung über die 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“ vom 22.06.2006 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ~~30.06.2006~~ im Amtsblatt Nr. 32... für die Gemeinde Oberkrämer 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 Abs. 1 BauGB (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Bebauungsplänen eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen solcher Entschädigungsansprüche hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ~~30.06.2006~~ in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 10.07.2006

Der Bürgermeister



Begründung zur 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“ Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Planverfahren

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf den rechtskräftigen Textbebauungsplan Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“ im OT Bötzw. Die Rechtswirksamkeit der Satzung wurde am 22.12.2004 erlangt. Gegenstand des Verfahrens ist ausschließlich die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe, auf max. 39,5 m über NHN (DHHN 92).

Mit der Änderung der Festsetzung wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Gebäudehöhen, gewährleistet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 mit Beschluss-Nr. 391/2005 die 1. Änderung beschlossen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Ziel und Zweck der Planänderung

Die Änderung bezieht sich auf die Festsetzung des Textbebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine zulässige Traufhöhe von max. 3,50 m mit Bezugspunkt Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt.

Das Plangebiet sowie die umgebene Bebauung weist bereits Wohnhäuser mit einer Traufhöhe von 4,80m bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau auf.

Mit der Änderung zur Festsetzung der Traufhöhe soll nunmehr die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet der tatsächlichen Bebauung der näheren Umgebung angepasst werden.

Mit der neuen Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet über einen Kniestock die Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu verbessern, ohne dass sich die zulässige Traufhöhe in Bezug auf das vorhandene Geländeneiveau grundlegend ändert.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass sich im Dachraum das zweite Vollgeschoss befinden muss.

Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung nicht berührt, da die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption durch die Veränderung der Festsetzung der Traufhöhe in Bezug auf das vorhandene Geländeneiveau nicht beeinflusst wird.

Die Festsetzung zur Firsthöhe wird nicht verändert.

Das vorhandene Geländeneiveau im Plangebiet liegt bei ca. 33,6-34,8 NHN (Höhenbezug: DHHN 92)

Auswirkung der Änderung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind auf das Plangebiet und den umgebenen Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

Da die Änderung die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Erschließung des Plangebietes nicht berührt und keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, berührt sie die Grundzüge der Planung nicht.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die vorliegende Planänderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird von der vorliegenden Planung nicht berührt. Auf Grund der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzliches Erfordernis bezüglich des Ausgleichs von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Bei der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rechtsgrundlagen der Planänderung

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Oberkrämer, den 26.06.2006

H. Jilg
Bürgermeister



Begründung zum Textbebauungsplan Nr. 02/2002 „An der Bahnstraße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 11. April 2002 mit Beschluss-Nr. 67/2002 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Nachfrage von Baugrundstücken in diesem Bereich, der im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzw als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Für die bereits teilweise mit freistehenden Wohngebäuden bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel ist es hierbei, dass die derzeit sehr tiefen und großen Baugrundstücke die Möglichkeit erhalten, in zweier, dritter oder vierter Reihe eine Bebauung zu realisieren.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Textbebauungsplan ist ein sachgerechtes Planungsinstrument, der die Umsetzung des Planinhalts regelt. Die Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzung ist nicht erforderlich.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bahnstraße, zwischen Hennigsdorfer Straße, angrenzend an die ehemalige Eisenbahntrasse (Flurstück 106/2). Die nördliche Begrenzungslinie befindet sich an den Flurstücken 129/4 und 129/5.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 122, 123/1-3, 582, 583, 126, 127, 128, 129/1-2 und 129/4-5 in der Flur 11 (siehe Anlage 1 zur Satzung; Auszug aus der Liegenschaftskarte) und hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet ist im Bereich der Bahnstraße überwiegend mit Einfamilienhäusern und Nebenglass bebaut, die sich unmittelbar am Straßenrandbereich befinden. Die derzeitige Bebauungstiefe beträgt 50 m von der Bahnstraße. Die Erschließung der in diesem Bereich bebauten Grundstücke erfolgt über die Bahnstraße.

Das im Plangebiet befindliche Flurstück 122 ist bereits im östlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut. Ebenso die Flurstücke 130/3 und 130/5, die sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die Bahnstraße durch einen privaten Zufahrtsweg.

Die derzeitige Flächennutzung des nicht bebauten Bereiches sind Gärten bzw. mehrjährige Gartenbrachen mit Obstgehölzen.

Planungsrechtliche Situation

Der Straßenrandbereich an der Bahnstraße und der Hennigsdorfer Straße, ist mit Wohnhäusern und Nebenglass bebaut. Der nicht bebaute Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit als Außenbereich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzw ist am 21.12.2001 in Kraft getreten. Der Textbebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, im rückwärtigen Bereich der derzeit einreihigen Bebauung östlich der Bahnstraße, sollen bis zur ehemaligen Bahntrasse (Flurstück 106/2) umfangreiche Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches für bauliche Zwecke erschlossen werden.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes unter Einhaltung der Festsetzungen ist die Errichtung von zusätzlich ca. 30 Einfamilienhäusern möglich. 10 Einfamilienhäuser sind bereits vorhanden.

Durch diese Nachverdichtung der unbebauten Grundstücksteile, die zur Zeit überwiegend ungenutzt brach liegen, werden einer, von den Grundstückseigentümern gewollten, städtebaulichen Nutzung zugeführt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortslage von Bötzwow werden dadurch effizienter ausgelastet.

Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg. Entsprechend der Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 03. Mai 2002 ist eine Siedlungserweiterung unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.8. des LEP e.V. II 1.1 ff. LEP eV sowie 2. ff. RePI und 3.3 ff. Regionalplanentwurf möglich.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „An der Bahnstraße“ wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer „allgemeinen Siedlungsfläche“ zugeordnet.

Im Regionalplan I (ReP I) Prignitz/Oberhavel wurde Bötzwow als Selbstversorgungsort eingestuft. Selbstversorgergemeinden haben eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung des Ortes zu konzentrieren (qualifizierte Eigenentwicklung).

Wesentlicher Planinhalt

Im vorliegenden Textbebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke wird mit diesem Bebauungsplan nicht geregelt und ist privatrechtlich abzusichern. Da innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) nicht erfüllt.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind die Bestimmungen der brandenburgischen Bauordnung gem. § 58 (1) zu beachten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Grundstücksflächen der unter „Geltungsbereich“ bezeichneten Flurstücke. Der überwiegende Teil der Grundstücke hat derzeit eine Tiefe von ca. 120 bis 140 Metern.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich an der ehemaligen Eisenbahntrasse. Diese Fläche ist seit der Stilllegung der Bahnstrecke ungenutzt und mit Bäumen bewachsen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen fügen sich nicht in das Gebiet ein. Ein städtebauliches Erfordernis derartiger Festsetzungen zu treffen ist nicht gegeben. Die umgebene Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in einem Dachraum eingebunden sein muss. Dabei ist eine max. Traufhöhe von 3,5 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss einzuhalten.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern auf den bebaubaren Grundstücken mit einer mind. Grundstücksgröße von 700 qm.

Die Festsetzung zur Grundstücksgröße sichert, dass auf den derzeit flächenmäßig sehr großen Grundstücken, unter Einhaltung der Festsetzung, auf den jeweiligen Grundstücken eine Hinterbebauung bis in vierter Reihe gewährleistet wird.

Nicht erfasst von der Festsetzung der Grundstücksgröße werden die Flurstücke 129/1 und 129/2. Diese bereits bebauten Grundstücke weisen derzeit eine Größe von ca. 500 qm auf und wären mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, die bestehende Baugrundstücke nicht berücksichtigt, zukünftig nicht mehr bebaubar. Die Errichtung baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist weiterhin unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen zulässig.

Die Unterschreitung der Mindestgröße dieser Flurstücke ist erst im Zuge des Verfahrens aufgefallen. Die Ausnahmeregelung führt zu keiner erkennbaren Beeinträchtigung Dritter und zu keiner beabsichtigten Härte für den Grundstückseigentümer.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientiert man sich an die vorhandene Bebauung. Der Charakter der umgebenen Wohnbebauung bleibt bewahrt. Die zukünftige Wohnbebauung wird sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der bebaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO wird getroffen. Der gesamte Geltungsbereich wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Somit gilt der gesamte Geltungsbereich als überbaubar. Die Gebäude können in diesem Falle, im Rahmen zu den landesrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen, an jeder Stelle eines bebaubaren Grundstückes errichtet werden. Die Erschließung der Baugrundstücke muss gewährleistet sein.

Pflanzgebote

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB - hier insbesondere zur Minimierung der durch die Neuversiegelung zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen – werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je 30 qm neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die nicht bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Weitere Pflanzfestsetzungen sollen nicht getroffen werden, um den zukünftigen Bauherrn nicht in seiner Gestaltungsfreiheit bei der Bepflanzung seines Grundstückes einzuschränken.

Durch die Festsetzungen und der Regelung des § 7 (1) Satz 2 der BbgBO, dass alle nicht bebauten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten sind, ist sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

Die Pflanzfestsetzungen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes jedes Baugrundstückes umzusetzen. Die Umsetzung ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete die dem Naturschutz unterliegen. Gemarkungsteile von Bötzwow befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“. Das Plangebiet ist jedoch davon nicht berührt.

Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches grenzen bereits teilweise direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bahnstraße) an bzw. verfügen sie über einen Zufahrtsweg, worüber die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke gewährleistet werden kann.

Lediglich das Flurstück 129/2 hat keine direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hier die Erschließung des Grundstückes nachzuweisen.

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke, ist ebenfalls durch Anbindung mit einer privaten Grundstückszufahrt bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten. Bereits vorhandene Anbindungen können dazu genutzt werden. Der Nachweis der Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beizubringen.

Der Anschluss an die in der Bahnstraße befindlichen Leitungen für Trinkwasser, Energie, Telekom, Gas und Abwasser ist gewährleistet.

Die Anbindung an die Abwasserkanalisation, verbunden mit Straßenaufbrüchen soll vermieden werden. Abstimmungsbedarf mit dem Zweckverband Paaren/Glien ist erforderlich.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die Bahnstraße wurde im Jahre 2000 von der Gemeinde ausgebaut. Die Straße verfügt jetzt über eine bituminöse Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbeleuchtung.

Die Bebauung der Grundstücke in einer Tiefe von mehr als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt, macht die Errichtung von Feuerwehrezufahrten erforderlich. Dazu sind die Forderungen der Brandenburgischen Bauordnung und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Grundstücke mit Rettungsfahrzeugen, sind die Vorschriften des § 5 der BbgBO zu beachten. Die Zufahrtswege müssen für die Feuerwehr befahrbar sein.

Auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken müssen den Feuerwehrezufahrten Bewegungsflächen von mind. 7*12 m zugeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen Bewegungsflächen richtet sich nach der Bebauungstiefe. Die Flächen für die Feuerwehr sind gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und hierzu Auflagen erteilt werden.

Die nächstliegenden Löschwasserentnahmestellen befinden sich an der Bahnstraße 92b, Bahnstraße 76 und Sauerholzweg 9. Die Leitungen sind mit einem Rohrdurchmesser von 80 und 100 mm versehen.

Weiterführende Hinweise

Das Gemeindegebiet Bötzwow wird von den geplanten Vorhaben Bahnstestring und Ortsumgehung L 20n berührt, die auf der jetzt vorhandenen Freifläche zwischen der Ortslage von Bötzwow und Berliner Außenbahnring geplant sind. Die Raumordnungsverfahren sind bereits abgeschlossen. Zur Zeit laufen die Vorbereitungen für die Planfeststellungsverfahren.

Des Weiteren entstand im Jahre 2003 eine 110 kV Bahnstromleitung Priort-Karow parallel zu den jetzt vorhandenen Hochspannungsleitungen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten.

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Kampfmittelbelastung

Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach

§ 3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Baumbestand

Bäume mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1,30m Höhe vom Erdboden) unterliegen der Baumschutzverordnung. Das Beseitigen von Bäume, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahme, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Flächen im Sinne des Landeswaldgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur auftreten (Geruch, Verfärbung o.ä), so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abzustimmen.

Immissionsschutz

Hinzuweisen ist auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks in Hennigsdorf.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkung) bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Bei Ausführungen von Arbeiten dürfen der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Im Geltungsbereich sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen bekannt. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt, Referat W 8 (Tel.: 0331/2776-282), zu richten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWU Velten. Die Abfallentsorgungssatzung ist zu berücksichtigen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Ziff. 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 15.04.2002 (BGBl.I S.1250) **keiner** Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung, da hier der Grenzwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO von 100.000 m² nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m² nicht annähernd erreicht wird.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind ausgleichbar.

Planunterlage

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg (Gemeinsamer Runderlass des MSWV und des Ministerium des Innern vom 03.09.1997) zur Herstellung von Planunterlagen für Textbebauungspläne eine vermessungs- und katasterliche Bescheinigung nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung der Normenklarheit des Bebauungsplanes sowie zur Berücksichtigung der „Anstoßfunktion“ der Planung liegt dem Textbebauungsplan ein Übersichtsplan bei, der die Grenze des Plangebietes auf der Grundlage eines Flurkartenausuges darstellt.

Oberkrämer, den 17.06.2004
zuletzt geändert 09/2004

gez. H. Jilg
Bürgermeister



Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg
Verwaltungszentrum B | Hauptallee 116/8 | 15838 Waldstadt/ Gem. Wünsdorf

Gemeinde Oberkrämer
- Eichstädt -
Am Eichenring 1

16727 Oberkrämer

Gemeinde Oberkrämer			
Eingang:			
24. JAN. 2003			
10	20	32	60
			X

Hauptallee 116/8
15838 Waldstadt/ Gem. Wünsdorf

Bearb.: Herr Stroh
Gesch.Z.: V 2.12
Telefon: 2800
Fax: 2801
E-mail:
StMBD.Land-Brandenburg@t-online.de

Waldstadt/ Gem. Wünsdorf, 22.01.03

Ortsname: Oberkrämer

OT: Bötzw

Straße:

Bauvorhaben: Textbebauungsplan Nr. 02/2002 "An der Bahnstraße" und
Nr. 03/2002 "Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße"

Ihr Zeichen: 6126 05

Reg. / RPL-Nr.: 2304550000

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: 20.01.03

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihren Antrag habe ich geprüft. Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o.g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stroh