

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÖTZOW NR. 5-2002
 „FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE
 - ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG -“**

Planungsphase: **Satzung**
 Datum: **September 2003**

M 1 : 500

Planverfasser: **Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-**
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Str. 13
 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303-502916/17

PLANUNGSBÜRO



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§81 BbgBO)

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

(1) Dächer

Mit Ausnahme von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird für die Gestaltung von Dächern festgesetzt:

Dachform: nur Steildach

Dachneigung: nur 35°-45°

Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

(2) Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss zu gestalten.

2. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)

Einfriedungen sind entlang der Friedhofstraße sowie der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Bezugshöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks angrenzend an die betreffende Einfriedung.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9(6) BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ III des Wasserwerkes Marwitz.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung baulicher Anlagen (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt und ist zugleich Hauptrichtung der Baukörper.

5. Flächen für Garagen und Carports (§9(1)4 BauGB, BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1)6. BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)

7.1 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken

(1) Je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche ist 1 Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

(2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern der Artenliste 3 (3 -5 Stck. je lfd.m.) zu pflanzen.

Dazwischen ist pro 8 m Heckenlänge 1 Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

(3) Auf allen Baugrundstücken, auf denen nicht ein Teil der Fläche gemäß (2) liegt, ist als Grundstückseinfriedung eine Hecke mit einer Breite von 1m und einer Länge von 20m (3-5 Pflanzen je lfd. m) 0,5m neben der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-VertrÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850 (BGBl. III/FNA 213-1)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr.22 vom 03. April 2002)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S.208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I/97, S. 124, 140)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImmSchG) des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.Juli 1999 (GVBl I S. 386),
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 22.07.1991 (GVBl. Bbg. Nr. 20 vom 08. 08 1991 S. 311 ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. Nr. 13 vom 22.12. 1997 S. 124 ff).

16. Altlasten, Geologie

Altlasten

Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

Nach Auswertung der im Umweltamt des Landkreises Oberhavel vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

Geologie

Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg teilte mit Schreiben vom: 27.06.2002 folgendes mit:

Nach Angaben in der geologischen Karte (Blatt 3344 Marwitz) besteht der geologische Aufbau des Untergrundes aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, unter dem Sand ansteht.

Nach den Ergebnissen vorliegender Bohrungen besteht der Untergrund aus Feinsand bis Kies und aus Geschiebemergel/-lehm, in dem immer auch Steine verschiedenster Größe vorkommen können. Geschiebemergel und Geschiebelehm stellen im Allgemeinen einen Baugrund mit sehr gutem Tragverhalten dar. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, daß Geschiebemergel/-lehm unter Umständen bei geringer Wasserzugabe aufweichen, und dann weder befahrbar noch begehbar sind. Gebäude, die im Geschiebemergel/ -lehm erstellt werden sind mit Wannen oder Dränagen gegen Sickerwasser und Schichtwasser zu schützen (wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN 18196 T.6) und auftriebssicher sowie frostfrei zu gründen.

Die hier zu den erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnisse getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 -4023.

17. Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Sollten im Verlaufe der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt bzw. die nächstgelegene Polizeidienststelle sind zu informieren.

18. Immissionsschutz

Konkrete Immissionsquellen, die in Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung zu Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

Allgemein wird auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in Bötzwow verwiesen. Durch die Bewirtschaftung der Felder in der näheren Umgebung des Plangebietes kann

Da der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht durch die Zahl der zu bildenden Baugrundstücke verursacht wird, sondern durch die Bebauung, die über die GRZ an die Grundstücksgröße gekoppelt ist, wird diese Festsetzung nun auf die Grundstücksgröße bezogen. Bei 3200 m² Wohnbaugrundstücksfläche im Änderungs-Plangebiet ist die Anforderung von mind. 3 Großbäumen bei der Festsetzung von 1 Baum je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche auch dann erfüllt, wenn der gesamte Bereich als ein Baugrundstück genutzt werden würde.

Werden, wie beabsichtigt, nun 4 Baugrundstücke mit durchschnittlich ca. 760 m²* Grundstücksgröße gebildet, ist je Baugrundstück 1 großkroniger Baum zu pflanzen, wie es der bisherige Bebauungsplan vorsah.

Die geplanten Standorte der gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzenden Bäume innerhalb der Baugrundstücke wurde nicht übernommen, um einen Spielraum für die individuelle Gartengestaltung zu belassen.

Die Artenlisten wurden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie war aus dem Grünordnungsplan in diesen übernommen worden, um zu gewährleisten, dass die Pflanzbindungen durch Verwendung standortgerechter einheimischer Arten tatsächlich ihre Funktion des ökologischen Ausgleiches erfüllen. Lediglich die Liste der Klettergehölze ist entfallen, da die Pflanzung von Klettergehölzen auch bisher nicht festgesetzt war.

Im bisherigen Bebauungsplan war die Pflanzenliste als Anhang Bestandteil der Satzung. Sie ist ein wesentlicher Teil des ökologischen Ausgleichskonzeptes des Ursprungsplanes. Eine städtebauliche Begründung für die Minderung des ökologischen Ausgleiches im Änderungsplangebiet besteht nicht. Da die bisherige Satzung inhaltlich davon ausgeht, dass die Pflanzenliste als verbindlich anzusehen ist, wurde diese, wie erläutert, in die Festsetzungen übernommen.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen oder ein Umweltbericht erforderlich ist.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

* Das Flurstück 269/3 mit ca. 150m² Größe wurde bereits dem angrenzenden Wohnbaugrundstück außerhalb des Plangebietes zugeschlagen und steht nicht mehr für die neu zu bildenden Baugrundstücke zur Verfügung.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere die Ausbildung des Daches als Steildach von Bedeutung und wurde deshalb, ebenso wie die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen übernommen.

In Anbetracht der festgesetzten GRZ, der Geschossigkeit i.V.m. den gestalterischen Festsetzungen, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Beschränkung auf Einzelhäuser bedarf es keiner weiteren gestalterischen Festsetzungen, um im vorliegenden Fall eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ein Erfordernis zum Schutz des Ortsbildes darüber hinaus lässt sich aus der umgebenden Bebauung nicht ableiten.

Deshalb sind die Festsetzungen zu Farbe und Material von Fassaden und Dächern sowie die Festsetzungen zu Gauben und Dachüberständen entfallen.

Die Gründe für die Festsetzung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes sind unter Punkt 2 der Begründung ausführlich dargelegt.

Dass die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im verbleibenden Plangebiet noch selbständig tragen, ergibt sich bereits daraus, dass der verbleibende Teil des Plangebietes nach der bisherigen Planung erschlossen und bebaut wurde und weder bezüglich der Bebauung noch bezüglich der Erschließung die Fläche des Änderungsbereiches hierfür von Belang war.

Das verbleibenden Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes war nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderungsplanung. Ein zwingendes Erfordernis auch hier die nicht erforderlichen gestalterischen Festsetzungen entsprechend zu ändern oder zu streichen ergibt sich aus der vorliegenden Änderungsplanung nicht. Im Zuge der Umsetzung des Ursprungsplanes war bisher über Befreiungen und Ausnahmen im Einzelfall erreicht worden, dass eine unangemessene Beeinträchtigung der Bauherren aufgrund der gestalterischen Festsetzungen, die aus heutiger Sicht nicht in vollem Umfang erforderlichen sind, unterbleibt. Dies hat zu einer Umgebungsbebauung geführt, die im Wesentlichen den Festsetzungen des hier vorliegenden Änderungsplanes entspricht. Insofern war aufgrund der bisherigen gestalterischen Festsetzungen nicht die Festlegung eines größeren Geltungsbereiches der Änderungsplanung erforderlich.

12. Grünordnung

Für den seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die hier zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgelegten Pflanzbindungen waren in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl.I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich der Veränderung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Änderungsplanung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bereits in der seit 1997 rechtskräftigen Planfassung bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) weit unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschossigkeit und mit der Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

Diese Festsetzungen wurden dem Sinngehalt nach in die vorliegende Änderungsplanung übernommen.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wurden die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung vereinfacht und der seit dem 01.09.2003 gültigen Brandenburgischen Bauordnung angepasst. Da nach neuer Bauordnung jedes nutzbare Dachgeschoss 1 Vollgeschoss ist und auch bisher nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig waren (die demnach heute Vollgeschosse sind), wurden als Obergrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt. Durch gestalterische Festsetzung wurde bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten ist. Die Trauf-, First- und Sockelhöhe, die bisher als gestalterische Festsetzungen behandelt worden waren, wurden gemäß §16 BauNVO ebenfalls dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet. Sie wurden so angepaßt, dass sie mit der beabsichtigten Geschossigkeit vereinbar sind.

Der Ursprungsplan setzt eine Traufhöhe von 3,50m und eine Sockelhöhe von 1,20m fest. Da bei einer Sockelhöhe von 1,20m nur eine Differenz von 2,30m von OK FB EG bis Traufhöhe verblieben wäre und somit eine ausreichende Raumhöhe von Aufenthaltsräumen im EG kaum herstellbar gewesen wäre, wurde davon ausgegangen, dass die Traufhöhe auf OK FB EG bezogen worden war. Demnach waren beide Werte zu addieren, um den Sinngehalt der Festsetzung zu übernehmen: 1,20m + 3,50m = Traufhöhe 4,70m im Änderungsplan.

Da durch GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe i. V. m. den gestalterischen Festsetzungen zum Dachgeschoss die zulässige Bebauung hinreichend bestimmt ist, wurde auf die zusätzliche Festsetzung der GFZ verzichtet.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Flächen für Garagen und Carports

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Bötzwow.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderungsplanung wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Änderungsplanung nur noch Einzelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor zu großen Baukörpern und entspricht zugleich dem tatsächlichen Bedarf an diesem Standort. Damit reduziert sich die maximal mögliche Bebauung auf 4 Einzelhäuser, die nun innerhalb des Baustreifens unter Berücksichtigung der GRZ angeordnet werden können.

4.5 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

Gewässerschutz

Gemäß Mitteilung des Landesumweltamtes Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz und Wasserwirtschaft vom 16.07.2002) befinden sich im Geltungsbereich des Änderungsplanes keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§23(3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Ref. W8 (Telefon: 0331/2776-285), zu richten.

4.6 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DschG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG §19(4), §20)

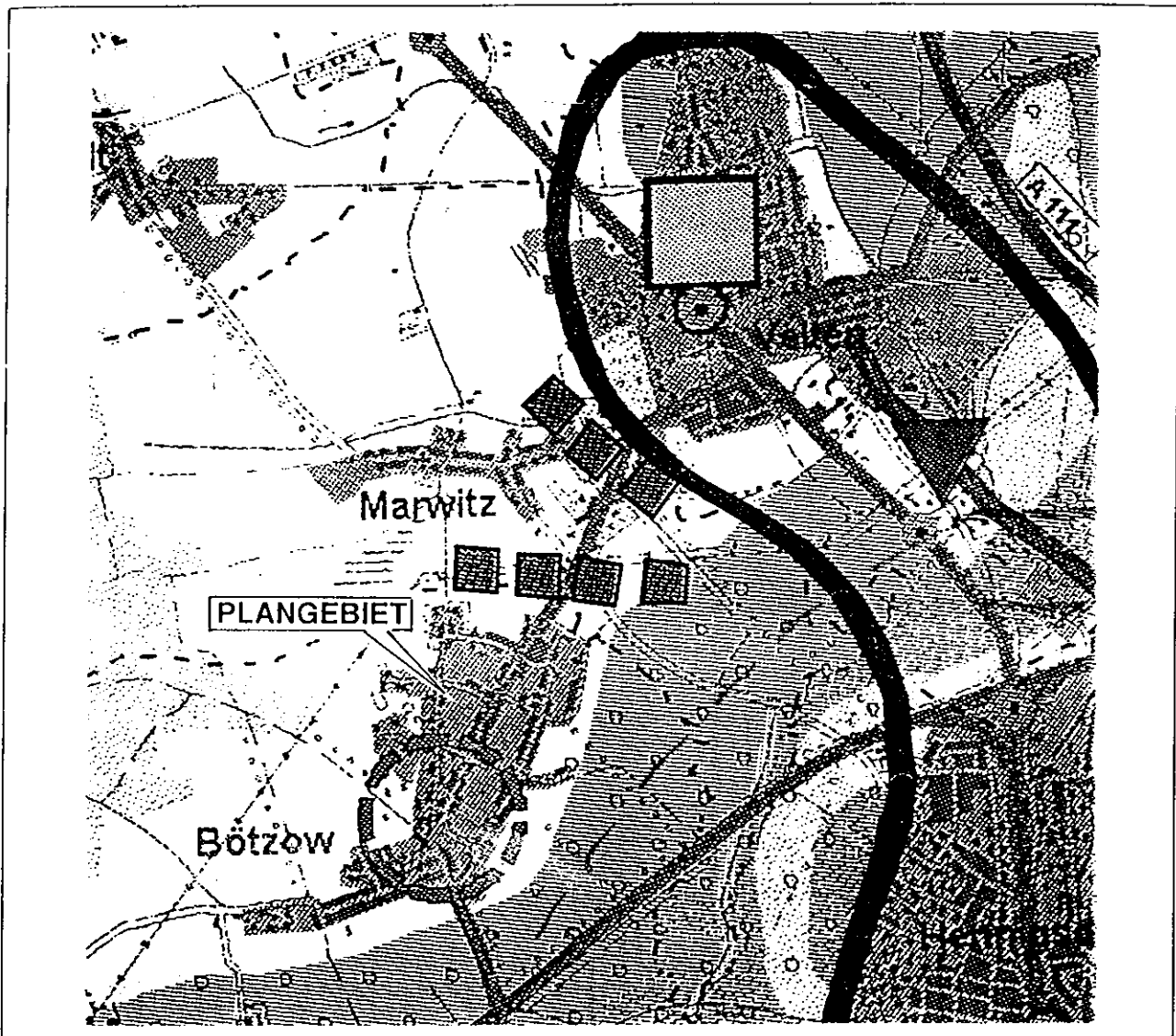
Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

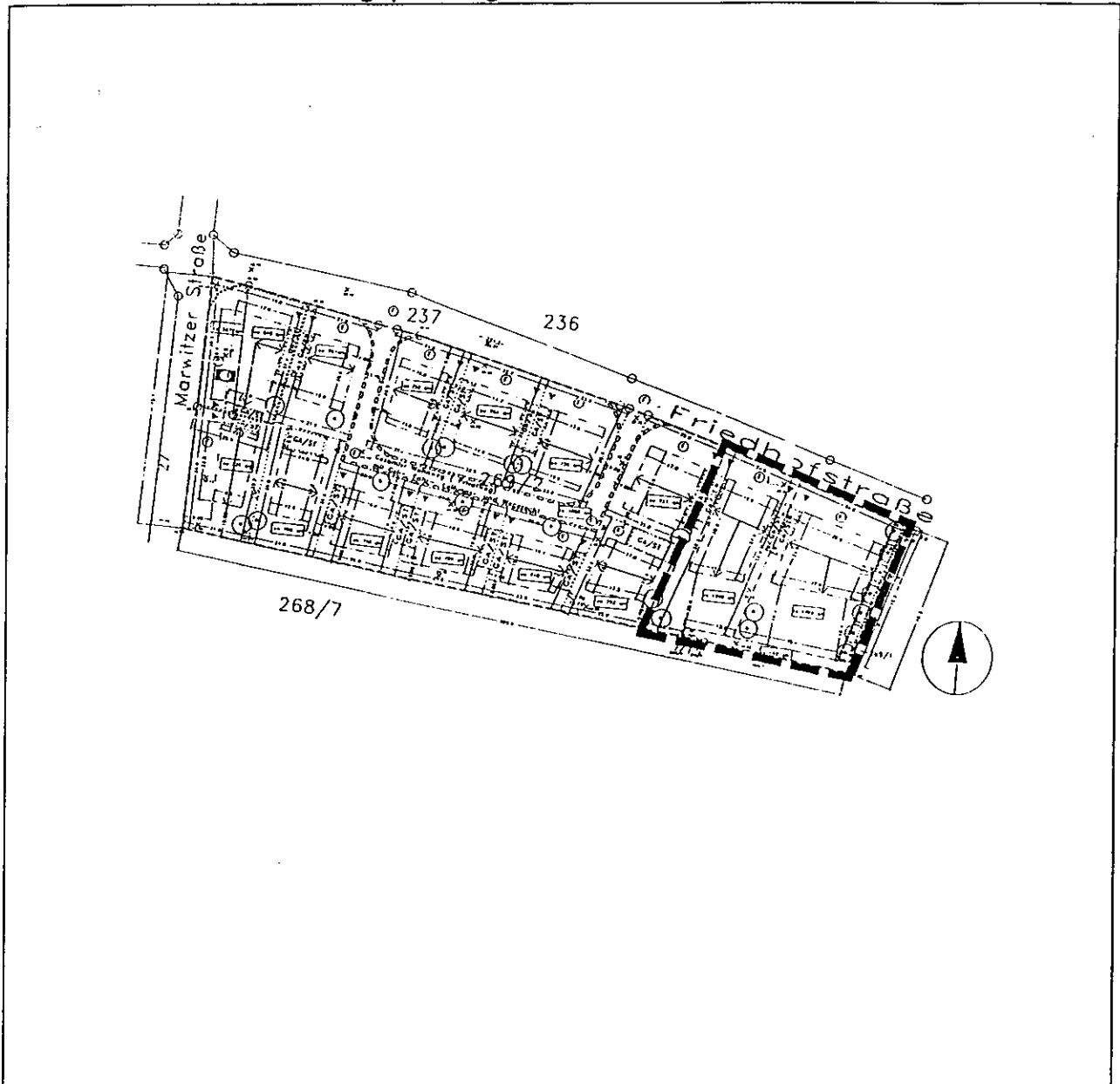


Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes Siedlungsbereich dar.

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg war dem Bebauungsplan in der seit 1996 gültigen Fassung zugestimmt worden.

Da mit der vorliegenden Änderungsplanung keine Erweiterung des bebauten Bereiches im Gemeindegebiet verbunden ist, wird hierdurch die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht infragegestellt.

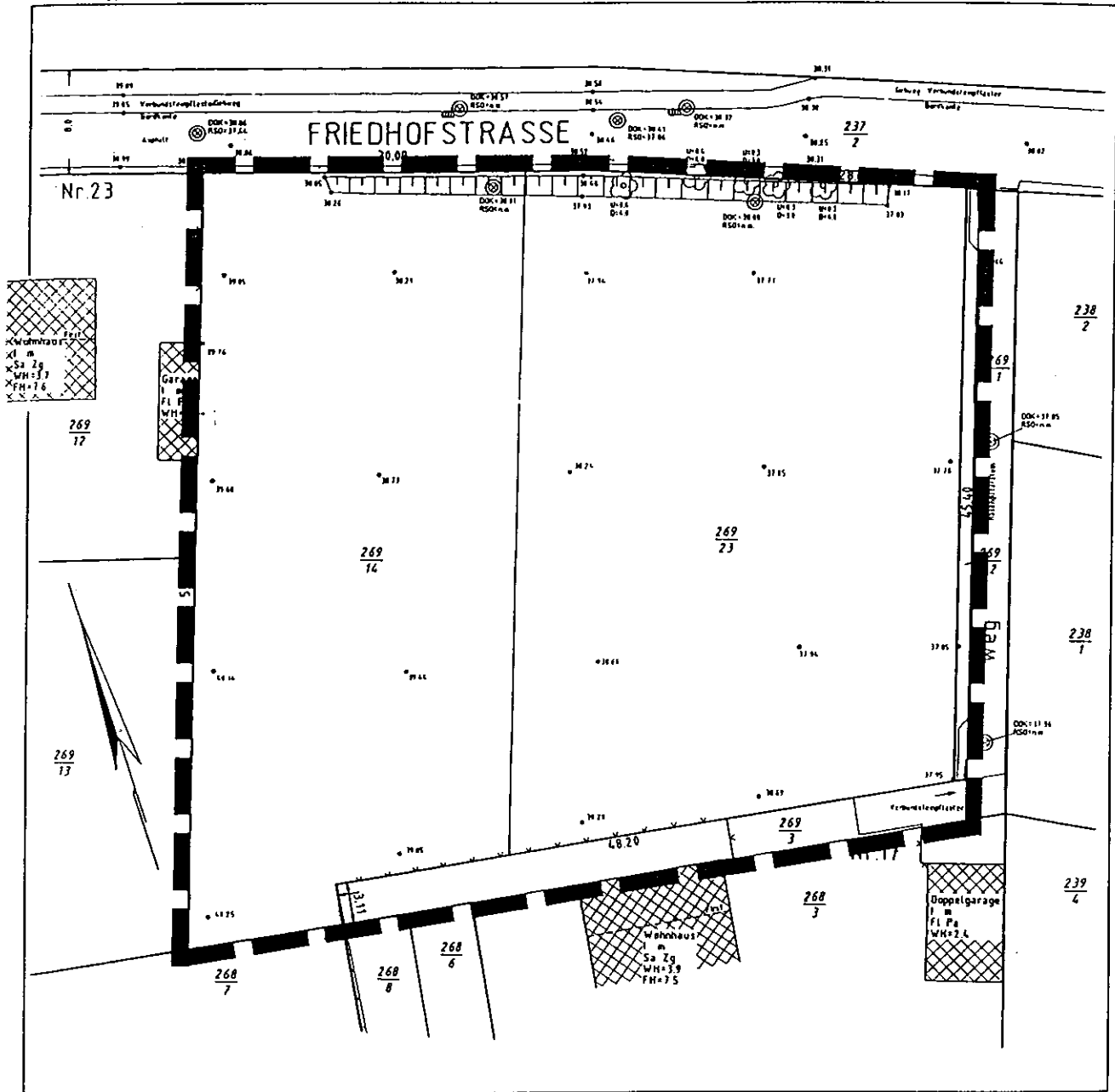
1.2 Bebauungsplan „Friedhofstraße Ecke Marwitzer Straße“ in der bisher rechtskräftigen Fassung mit Kennzeichnung des Bereiches der ersten Änderungsplanung



Der hier vorliegende Änderungsplan umfaßt den östlichen Teil des Geltungsbereiches des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den heutigen Flurstücken 269/14, 269/22, 269/23 und 269/3 der Flur 11 der Gemarkung Bötzw.

Diese Flurstücke sind neben weiteren Flurstücken durch Teilung aus dem Flurstück 269/2 entstanden. Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 0,33 ha. Innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes ist die Erschließung realisiert und die Bebauung teilweise vorhanden. Das Plangebiet der Änderungsplanung ist noch unbebaut.

1.3 Geltungsbereich des Ersten Änderungsplanes des Bebauungsplanes „Friedhofstraße Ecke Marwitzer Straße“, OT Bötzow, Gemeinde Oberkrämer



Der hier vorliegende Änderungsplan umfaßt den östlichen Teil des Geltungsbereiches des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den heutigen Flurstücken 269/14, 269/22, 269/23 und 269/3 der Flur 11 der Gemarkung Bötzow.

Diese Flurstücke sind neben weiteren Flurstücken durch Teilung aus dem Flurstück 269/2 entstanden. Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 0,33 ha. Innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes ist die Erschließung realisiert und die Bebauung teilweise vorhanden. Das Plangebiet der Änderungsplanung ist noch unbebaut.

12	Grünordnung	14
12.1	Pflanzbindungen	14
13.	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
14.	Erschließung	17
15.	Ver- und Entsorgung	17
16.	Altlasten, Geologie	18
17.	Kampfmittelbelastung	18
18.	Immissionsschutz	18
19.	Öffentlicher Personennahverkehr	19
20.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	19
	Rechtliche Grundlagen	20
	Textliche Festsetzungen	21
	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	21
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgB0)	24
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9(6) BauGB)	24
	Legende	
	Planzeichnung	M 1: 500
	Städtebaulicher Entwurf	M 1:500

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER ORTSTEIL BÖTZOW
NR. 5-2002
"FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE
- ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG -"**

SATZUNG

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13,
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-L
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13,
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Plangrundlage: Vermessungsbüro Norbert Hagen
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Berliner Straße 5
16540 Hohen Neuendorf
Tel: 03303/533136, Fax: 03303/533111

Planungsphase: **Satzung**

Datum: September 2003