

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §81 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.
Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Als Obergrenzen werden festgesetzt:
Grundflächenzahl GRZ 0,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe, Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß

Als Obergrenze werden festgesetzt:
Traufhöhe Wohngebäude: maximal 4,70 m
Traufhöhe Garagen: maximal 3,00 m
Firsthöhe: maximal 9,50 m
Höhe Oberkante fertiger Fußboden (Sockelhöhe) maximal 1,20 m

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der jeweils höchste in der Planzeichnung angegebene vorhandene Geländepunkt im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

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.

7.2 Artenlisten

Artenliste 1 - Großbäume	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Weiß-Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

Artenliste 2 - Kleinbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Zweiflüglicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Artenliste 3 - Sträucher	
Sommerlieder	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Conus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gartenjohannisbeere	Ribes rubrum
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Fiederspüre	Sorbaria sorbifolia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

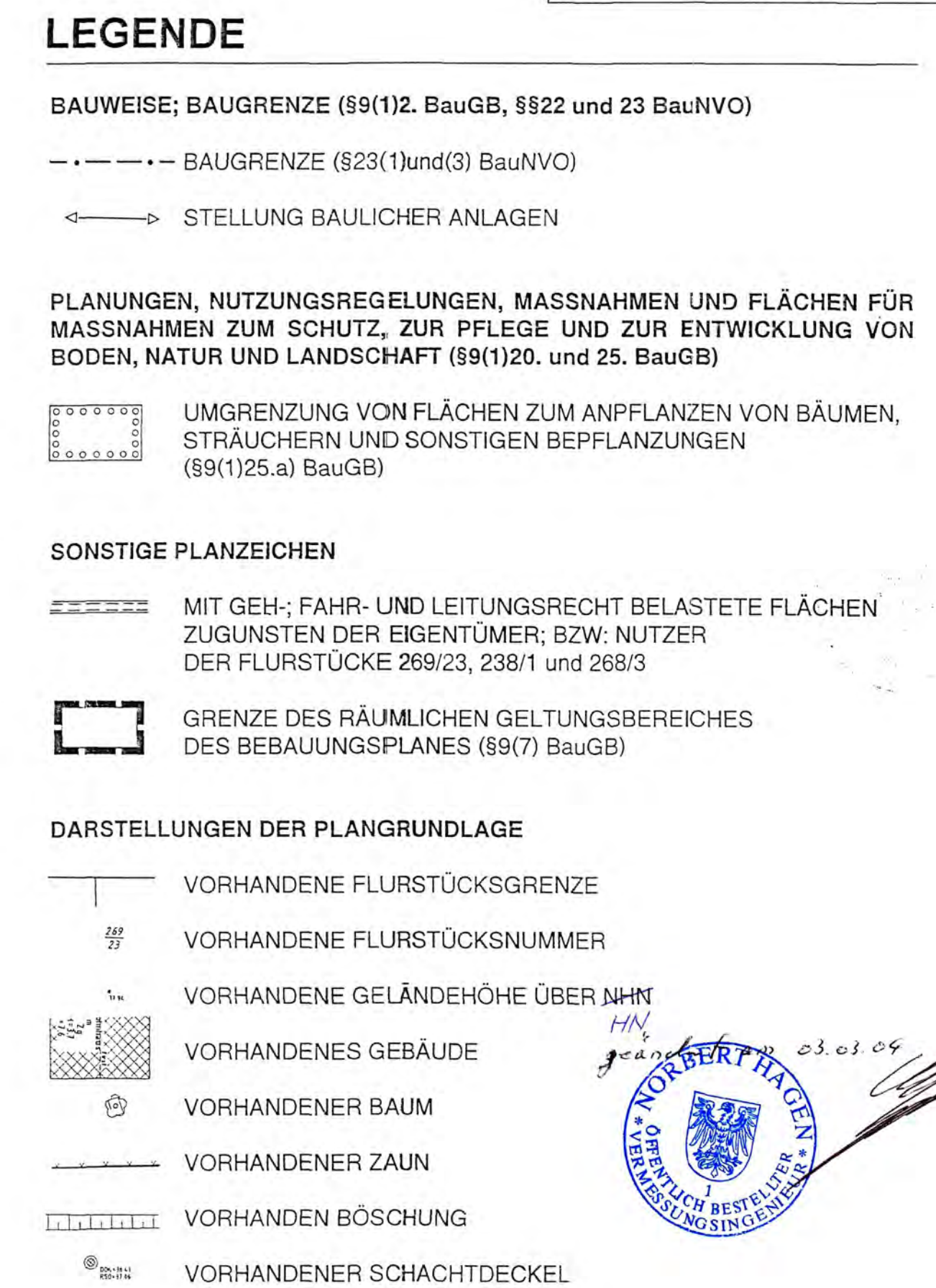
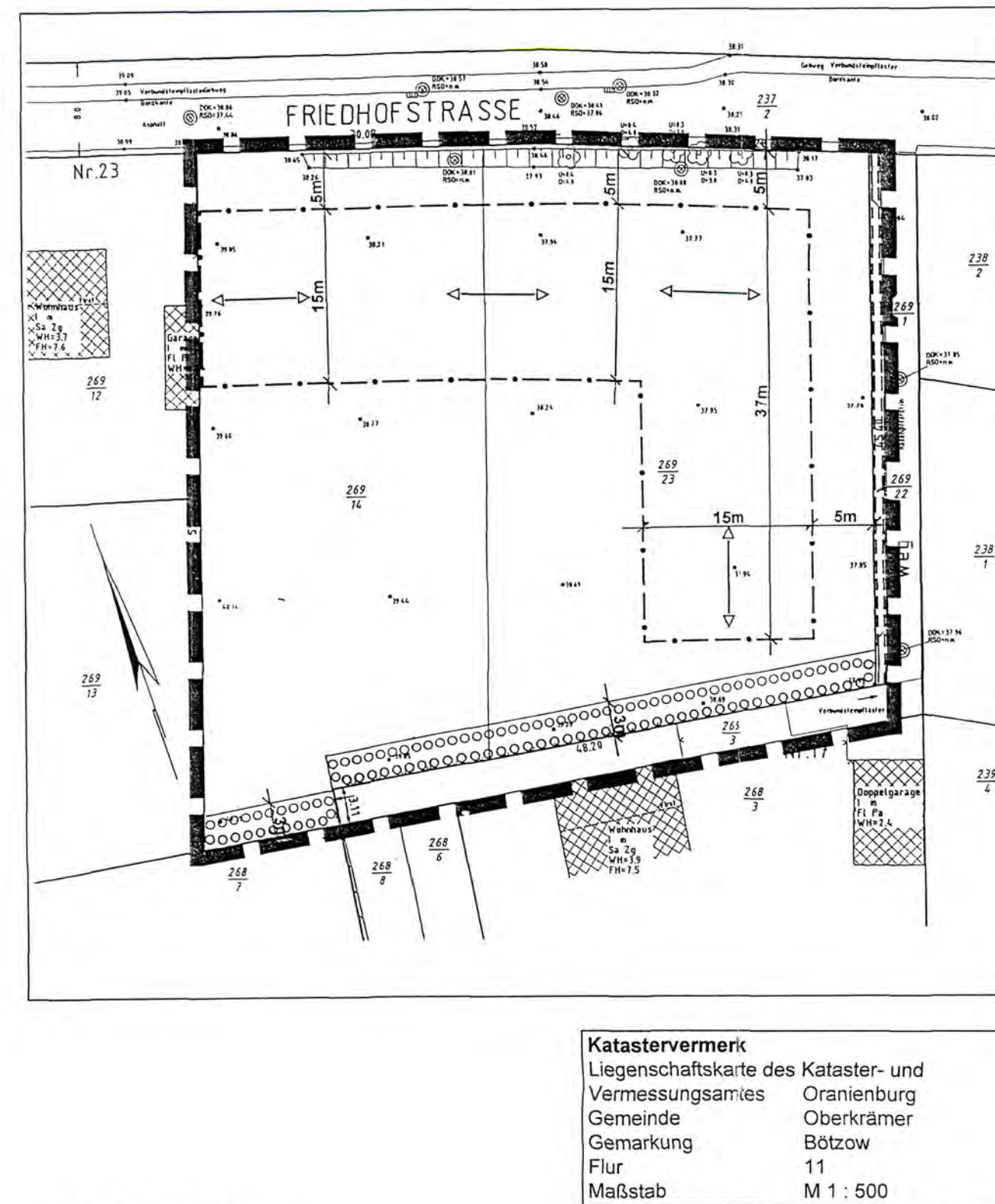
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-VerfÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850 (BGBl. III/FNA 213-1)

- 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

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 23.05.2002 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Beschluß hat die Nr. 98/2002.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) beteiligt.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Bürgerversammlung am 23.05.2002 durchgeführt worden. Die Bürgerversammlung ist durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 23.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.04.2002 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 02.04.2002 haben in der Zeit vom 18.06.2002 bis zum 18.07.2002 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 11.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.10.2002 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf 21.01.2004

Ort, Datum

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2002 / 06.09.2002 wurde am 24.10.2002 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 02.04.2002 / 06.09.2002 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Der Bebauungsplan wurde gemäß §246 (1a) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 25.03.2003 angezeigt. Mit Schreiben vom 07.04.2003 wurden Verletzungen von Rechtsvorschriften und Mängel in Form von Maßgaben und Auflagen geltend gemacht. Die Gemeinde ist den Maßgaben mit einem Beitrittsbeschluss nachgekommen (Beschluss-Nr. 358/2003). Die Bestätigung über die Erfüllung der Maßgaben erfolgte von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 10.06.2003. Die in dem Schreiben erwähnten Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet.

Oberkrämer, den 29.01.2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 23.10.2003 (Beschluss-Nr. 494/2003) wegen des geänderten Vollgeschoss-Begriffes in der am 01.09.2003 inkraftgetretenen Brandenburgischen Bauordnung geändert. Da hiermit keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes verbunden waren, war ein Verfahren nach §3(3) BauGB bzw. §13 BauGB hierzu nicht erforderlich. Der Bebauungsplan in der Fassung vom September 2003 wurde am 23.10.2003 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2003 zum Bebauungsplan wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 495/2003)

Oberkrämer, den 29.01.2004

Die Nichtbeanstandung der Satzung über die 1. Änderungsplanung zum Bebauungsplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel) vom 26.02.2004 Az.: 00941-04-39 erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 10.03.2004

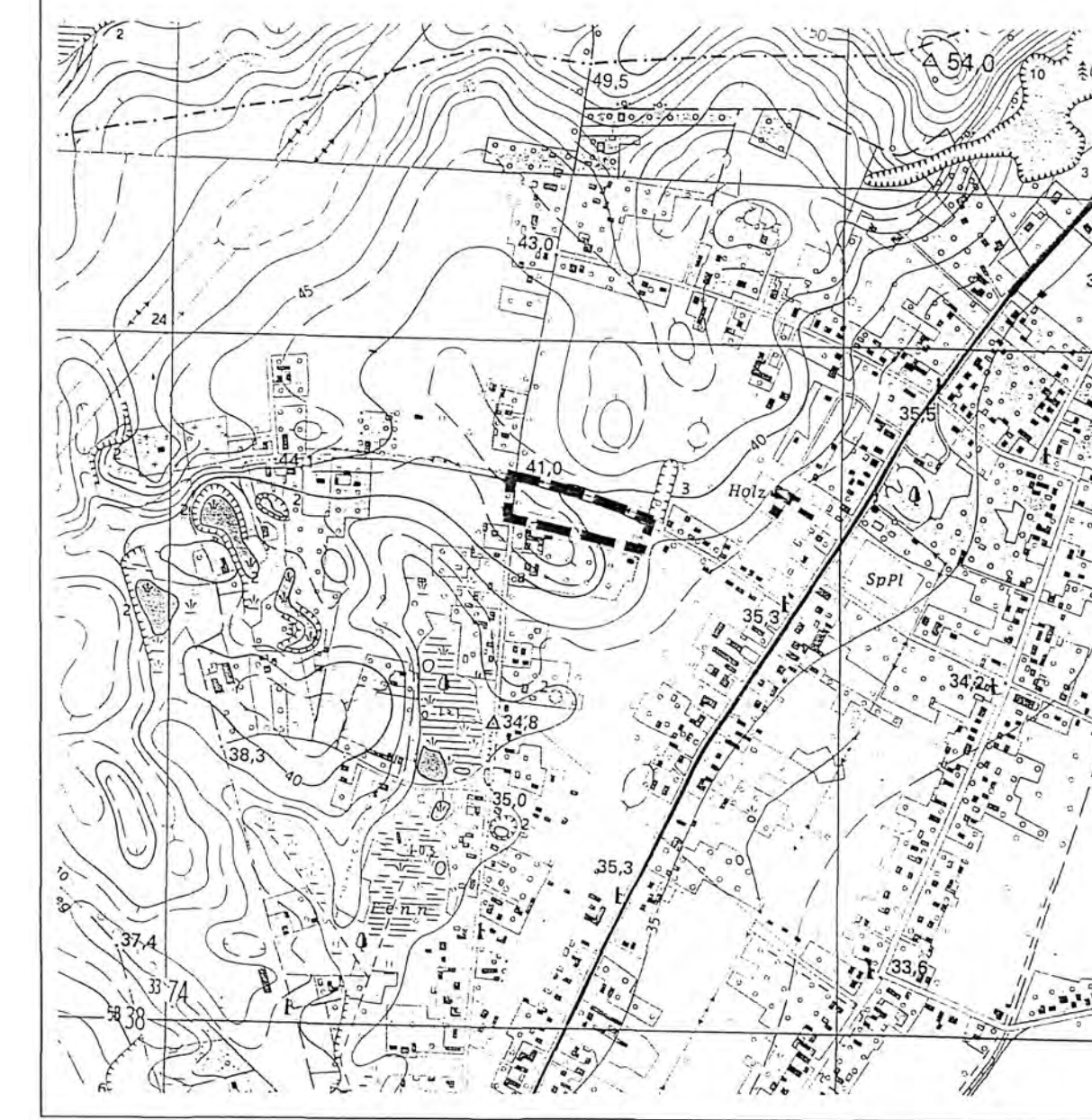
Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.2004 wie folgt bekannt gemacht worden: im Aushang bei der Gemeindeverwaltung Nr. 16

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.2004 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 13.04.2004

gehört zum
Bescheid vom
26.02.2004
Rei.s.u.

LAGE DES PLANGEbietES



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

Planungsphase: Satzung M 1 : 500
Datum: September 2003

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