

Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow

Bebauungsplan Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Begründung (Kurzfassung) Festsetzungen



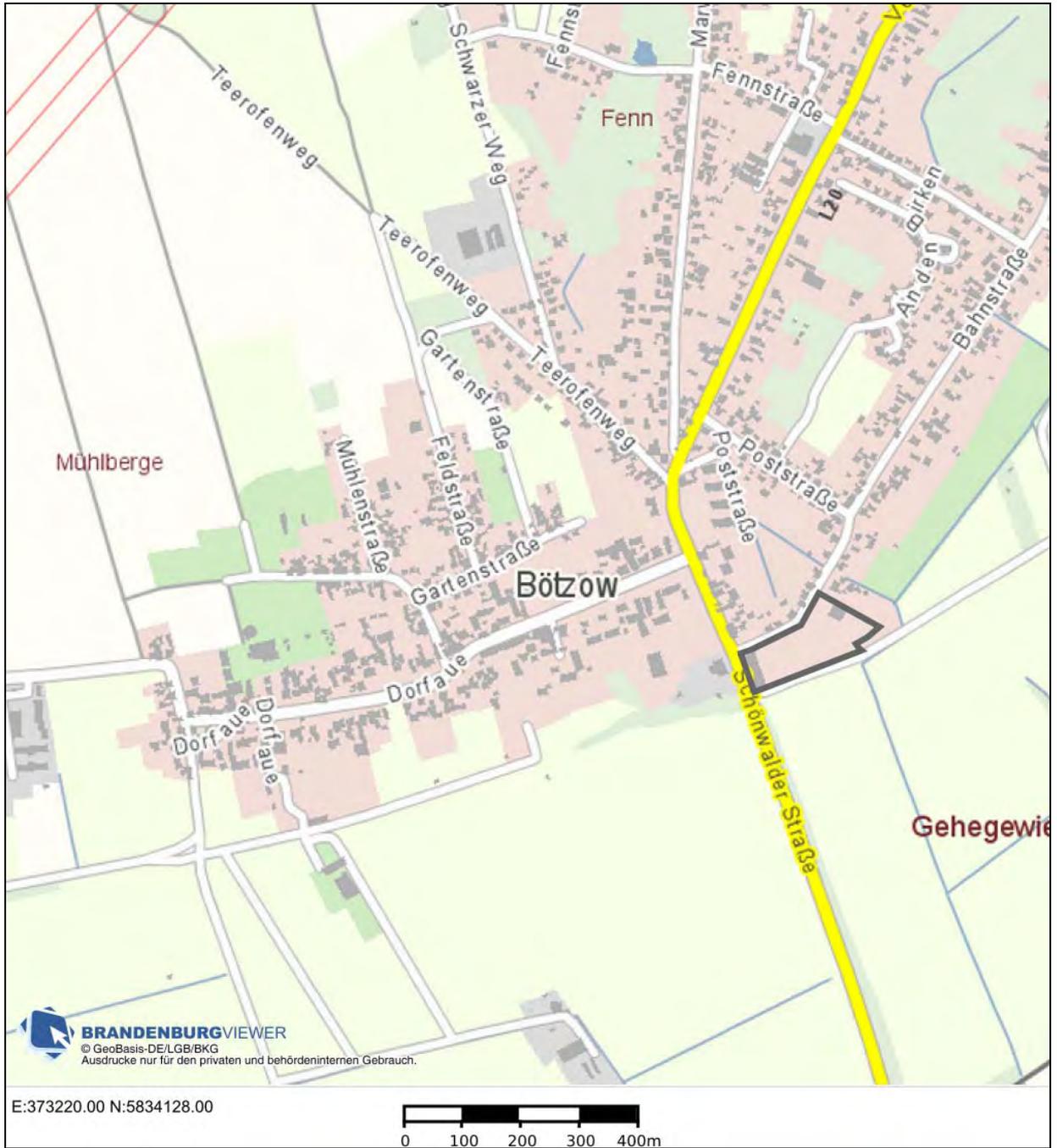
Satzung
Juli 2018

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

(...)

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



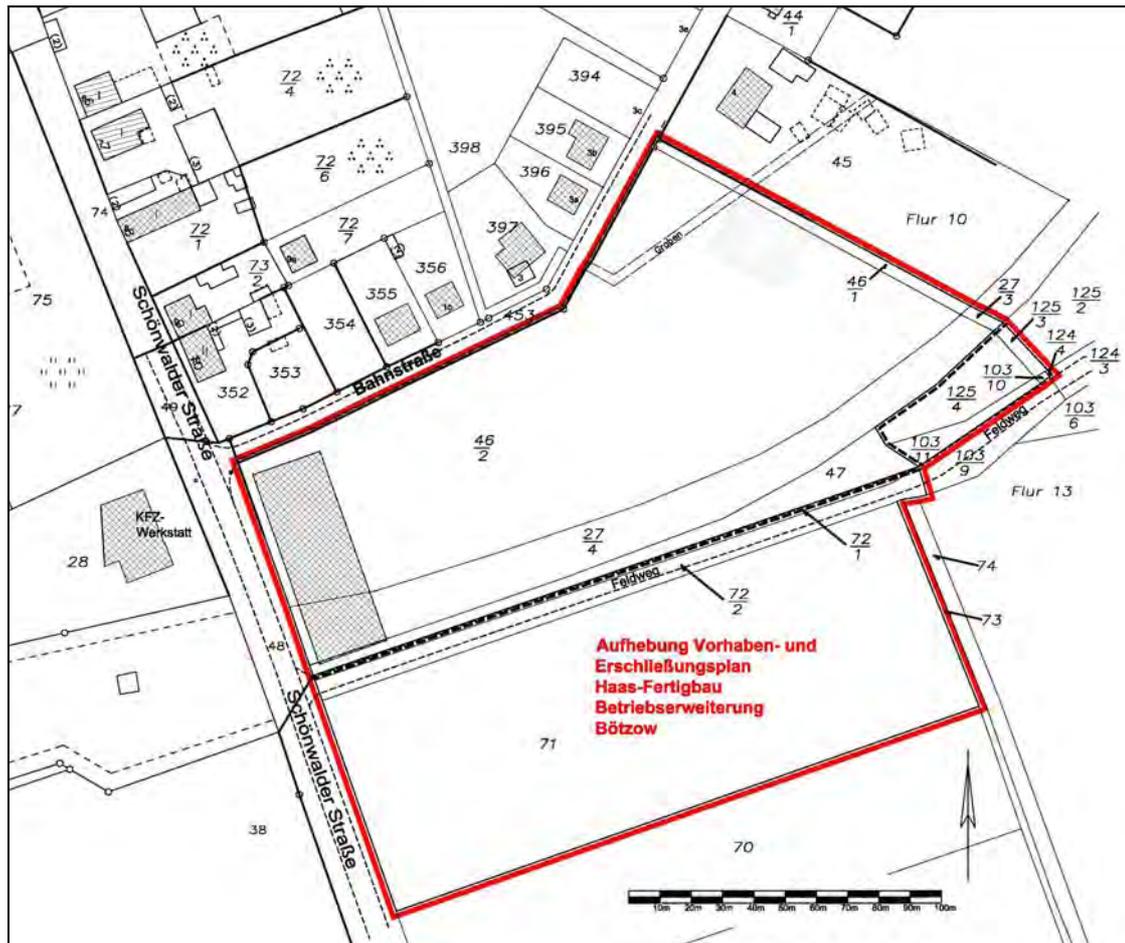
unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Südosten des OT Bötzw östlich der Schönwalder Straße, südlich der Bahnstraße.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Ortskern von Bötzw, in dem sich soziale Einrichtungen (Schule, Kita) Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Anschluss an den ÖPNV, Regionalbus (nächste Haltestelle Kirche Bötzw, 7 Gehminuten zum Plangebiet) befinden. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet. Im Westen liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schönwalder Straße eine Autowerkstatt.

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes

Umgebung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27/3, 27/4, 46/1, 46/2 und 47 der Flur 10 Gemarkung Bötzw. Es hat eine Größe von ca. 1,93 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Schönwalder Straße,
- im Norden durch die Bahnstraße,
- im Osten durch das Wohngrundstück Bahnstraße 6b und angrenzende Freiflächen
- im Südosten durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer
- im Süden durch einen Landwirtschaftsweg

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer.

Es umfasst eine Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Haas Fertigbau Betriebsweiterung Bötzw“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht realisiert und soll parallel zum hier vorliegend geplanten Bebauungsplan aufgehoben werden.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Fläche des ehemaligen Sägewerkes, später KATRO (Kabeltrommelproduktion). Auf der Fläche war ein großer Teil der Bebauung bereits im Vorgriff auf die bisher hier geplante neue gewerbliche Nutzung (Fertighausbau) abgerissen worden. Eine große Halle an der Schönwalder Straße und ein Werkstattgebäude im Osten der Fläche sind noch vorhanden, im Übrigen handelt es sich um eine Brachfläche. Das Plangebiet ist eine gewerbliche Konversionsfläche.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 03.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde
Weiterführende Hinweise**

Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“

„Ich weise auf Ungenauigkeiten in der nachrichtlichen Übernahme der Schutzgebietsgrenzen hin. Diese muss mit der amtlichen Liegenschaftskarte zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ identisch sein.

So sind die gesamten Flurstücke der Flur 13 im Bereich des geplanten Geltungsbereiches Teil des Landschaftsschutzgebietes. Nach Aktenlage betrifft das die Flurstücke 103/11 und 125/4 aus Flur 13.“

Berücksichtigung: Die Flurstücke 103/10, 103/11, 124/4, 125/3 und 125/4, Flur 13, Gemarkung Bötzwow, wurden aus dem geplanten Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ausgenommen. Für diese Flurstücke erfolgt parallel zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Haas Fertigbau Betriebserweiterung Bötzwow", jedoch keine Neubepflanzung.

I / 2. Planungsziele, Planungserfordernis

I / 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im westlichen Teil des Plangebietes.

Für das **allgemeine Wohngebiet** sind geplant:

- Mindestgrundstücksgröße 700 m²
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- maximal 2 Vollgeschosse im östlichen Teil (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- zusätzliches drittes Vollgeschoss im Dachraum im mittleren Teil (Mehrfamilienhäuser), hier Zurücksetzen der Bebauung gegenüber der Bahnstraße, Anordnung der Stellplätze im straßennahen Bereich.

Das allgemeine Wohngebiet soll zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer beitragen. Entsprechend diesem Bedarf sind in einem Teil des Plangebietes Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, die teilweise auch barrierefrei herzustellen sind, sodass sie den Bedürfnissen älterer Menschen oder der Menschen mit Gehbehinderung gerecht werden.

In einem weiteren Teil des Plangebietes sind Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant. Wegen der Nähe zum Ortskern Bötzwow ist das Plangebiet für die geplanten Wohnnutzungen besonders gut geeignet.

Für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** an der Schönwalder Straße sind geplant:

- Beschränkung auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Grundflächenzahl GRZ 0,5
- maximale Gebäudehöhe ca. Höhe der vorhandenen Halle

Die **vorhandene Halle**, die nahe der Schönwalder Straße im Westen des Plangebietes steht, soll erhalten bleiben und durch **nicht wesentlich störendes Gewerbe** (z. B. Lager) genutzt werden. Die Halle soll auch der Abschirmung der geplanten Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm der Schönwalder Straße und dem Gewerbelärm aus der westlich des Plangebietes gelegenen KFZ-Werkstatt dienen.

Für das Plangebiet sowie die südlich angrenzende Fläche besteht der wirksame Vorhaben- und Erschließungsplan „Haas Fertigbau Betriebserweiterung Bötzwow“. Die bisher gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplante gewerbliche Nutzung durch eine Betriebsstätte der Fertighaus-Produktion ist im Plangebiet durch den Vorhabenträger nicht mehr beabsichtigt. Dem entsprechend ist parallel zur hier geplanten Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die **Aufhebung des bisherigen VEP** beabsichtigt. Somit steht die Fläche des Plangebietes für andere Nutzungen zur Verfügung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 03.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung

Weiterführende Hinweise

Zum Planerfordernis der Aufstellung eines BPL

„Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren umfassend herauszuarbeiten.

Hierbei sind insbesondere die Erfordernisse des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten.

Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Ermittlung brachliegender Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in die Bewertung einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Vorhabenfläche im Kontext zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes zu sehen und entsprechend zu bewerten. Die Auswirkungen sind zu benennen und planerisch zu bewältigen.“

Die Begründung hierzu erfolgt unter I / 2.2 und I / 2.3.

(...)

I / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

(...)

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

(...)

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

(...)

II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

II / 5.1 Flächennutzungsplan

II / 5.1.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Die fortgeltenden Flächennutzungspläne Bärenklau, Bötzwow, Marwitz, Oberkrämer (umfassend die Ortsteile Eichstädt, Neu Vehlefanzen und Vehlefanzen) und Schwante einschließlich der im Rahmen des ersten und des zweiten Änderungsverfahrens erfolgten Änderungen wurden kartographisch zusammengeführt und im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer vom 15.05.2009 neu bekannt gemacht.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan zur Anpassung der Darstellung ein eingeschränktes Gewerbegebiet an der Schönwalder Straße und im Übrigen eine Wohnbaufläche geplant.

Mit der parallel zur vorliegenden Planung erfolgenden **Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Planungsstand Vorentwurf Oktober 2017)** wird die bisher geplante gewerbliche Baufläche südlich angrenzend an das Plangebiet (außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes) entsprechend dem Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit bestehen zur geplanten Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan hier keine Immissionsschutzkonflikte.

Da das Plangebiet im Altlastenverzeichnis des Landkreises Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche eingetragen ist, erfolgt eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan. (siehe hierzu unter I / 6.4)

Planausschnitte Flächennutzungsplan Oberkrämer mit Darstellung des Plangebietes (Bö08)

Gegenstand der hier geplanten Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die unten dargestellte Änderungsfläche **Bö08**.

bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (2009)



angepasste Darstellung im Plangebiet

(Darstellung gemäß geplanter Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Vorentwurf Oktober 2017)



Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Darstellungen gemäß § 5 BauGB (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE** Gewerbegebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB

- Altlastenverdachtsflächen

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- LSG - Landschaftsschutzgebiet

Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes (B08)

Nutzung	Fläche im Plan- gebiet bisher (ha)	Fläche im Plan- gebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpas- sung FNP
gewerbliche Baufläche	1,93	0	- 1,93
eingeschränktes Gewerbegebiet	0	0,33	+0,33
Wohnbaufläche	0	1,60	+1,60
gesamt	1,93	1,93	

(...)

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

III / 1.1 Bebauungskonzept

Im aufzustellenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im westlichen Teil des Plangebietes geplant.

Das geplante Wohngebiet soll entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Oberkrämer für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes zur Verfügung stehen.

Hierbei soll im **westlichen und mittleren Teil des geplanten Wohngebietes (WA1 und WA1 (Immi))** insbesondere die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** ermöglicht werden. In der Gemeinde Oberkrämer besteht ein erheblicher Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe unter I / 2.2). Wegen der zentrumsnahen Lage des Plangebietes ist es hierfür besonders geeignet. (siehe unter I / 1.2)

Um eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der betreffenden Fläche zu ermöglichen, ist hier eine maximal dreigeschossige Bebauung geplant. Ein ebenfalls dreigeschossiges Gebäude mit dem dritten Vollgeschoss im Dachraum ist nordwestlich des Plangebietes an der Schönwalder Straße bereits vorhanden. (siehe unter I / 4.3)

Entsprechend eines Gebäudeentwurfs des Vorhabenträgers (siehe unter III / 1.4) sollen die geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern auch im Dachgeschoss über eine Laubengangerschließung mit Treppe und gemeinsamem Fahrstuhl erschlossen werden, um auch in den Obergeschossen altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen anbieten zu können. Hierfür sind raumhohe senkrechte Außenwände auch im 3. VG erforderlich, um einen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen. Im Plangebiet ist eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnungen für alle Altersgruppen vorgesehen, bei der auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht ausgegrenzt werden.

Die geplante Bauweise soll trotz der geplanten Aufzüge möglichst kostengünstige Mieten gewährleisten. In der Fassadengestaltung kann eine Differenzierung zwischen den beiden unteren Geschossen (z. B. Putzfassade) und dem obersten Geschoss (z. B. Lärchenholz) erfolgen, um die optische Wirkung zu verbessern.

Die Firsthöhen der geplanten dreigeschossigen Gebäude werden die Firsthöhe der vorhandenen Halle von ca. 10m voraussichtlich nicht überschreiten.

Die **geplante überbaubare Grundstücksfläche** ist im WA 1 und WA1 (Immi) von der Bahnstraße um 18m zurückgesetzt, um eine nachteilige städtebauliche Wirkung der geplanten dreigeschossigen Bebauung auf die ein- bis zweigeschossige Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstraße zu vermeiden. Der straßennahe Bereich kann hier für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen genutzt werden.

Im **östlichen Teil des geplanten Wohngebietes (WA2)** sind **Einzel- und Doppelhäuser** mit maximal 2 Vollgeschossen geplant. Hier kann dem ebenfalls in der Gemeinde Oberkrämer bestehenden erheblichen Bedarf an selbstgenutztem Wohnraum und Wohnraum für Familien Rechnung getragen werden. (siehe unter I / 2.2)

In Verbindung mit der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² und der Grundflächenzahl GRZ 0,25 wird im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA der ortsübliche Bebauungscharakter mit großem Grünanteil auf den Baugrundstücken aufgenommen.

Im westlichen Teil des Plangebietes direkt angrenzend an die Schönwalder Straße ist die Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe und GEe (Immi))** geplant.

Dies ermöglicht den Erhalt der hier vorhandenen **Halle**, die nahe der Schönwalder Straße im Westen des Plangebietes steht. Für dieses bestehende Gebäude soll eine Nutzung durch **nicht wesentlich störendes Gewerbe** (z. B. Lager) ermöglicht werden.

Entsprechend dem vorliegenden Lärmgutachten (siehe unter II / 4.) hat die vorhandene Halle eine positive Wirkung in Bezug auf den Lärmschutz des geplanten Wohngebietes insbesondere gegenüber dem Verkehrslärm der Schönwalder Straße. Wegen des großen Abstandes des geplanten Wohngebietes zur Schönwalder Straße ist die zweckentsprechende Nutzung des geplanten Wohngebietes jedoch bei Einhaltung der geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz auch ohne Erhalt der Halle gewährleistet. Dem entsprechend wäre nach dem vorliegenden Bebauungsplan auch der Abriss der großen Halle und deren Ersatz durch andere gewerbliche Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da diese Nutzungen z. B. auch Büroräume umfassen können, wurden in den Bebauungsplan auch die Schallschutzfestsetzungen aufgenommen, die gemäß Lärmgutachten wegen des Verkehrslärms der

Schönwalder Straße und der dem Plangebiet gegenüberliegenden Autowerkstatt zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet erforderlich sind.

Das Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Oberhavel als **Altlastenverdachtsfläche** erfasst. Entsprechend den vorliegenden Altlastengutachten steht dies den geplanten baulichen Nutzungen jedoch nicht entgegen. (siehe unter I / 6.4)

(Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

III / 1.2 Erschließungskonzept

Die **Erschließung des Plangebietes** ist über die Bahnstraße geplant.

Für die innere Erschließung des **östlichen Teils des geplanten Wohngebietes (WA2)** ist die Herstellung einer neuen Straßenverkehrsfläche als Stichstraße mit einem Wendepplatz für dreiachsige Lkw vorgesehen. Da das Wenden für das Müllfahrzeug hier möglich sein wird, können zum Entsorgungszeitpunkt die Restmüll- und Recycling-Behälter der zukünftigen Anwohner am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder abgeholt werden.

Auf der **geplanten Wohngebietsfläche WA1** ist für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser im Zusammenhang mit der Objektplanung die Schaffung eines Sammelplatzes für die Restmüll- und Recycling-Behälter auf dem Grundstück erforderlich, der durch das Müllfahrzeug entsprechend angefahren werden kann.

Die Herstellung der **erforderlichen Stellplätze** erfolgt auf den Baugrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. (siehe unter I / 5.4 und Anlage)

Zur Verbindung des neu geplanten Erschließungsstichs mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsweges ist ein **Geh- und Radweg** geplant. Hierdurch wird für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem und verkehrssicherem Weg ein Zugang zum Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer ermöglicht.

(Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 09.05.2018 zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit:

„2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Allgemein

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zu o. g. Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Oberkrämer keine Bedenken.“

(...)

6. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung

6.1 Weiterführende Hinweise

(...)

6.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

7. Belange des Fachdienstes Verkehr

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Allgemein

Gegen die Planung bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

III / 1.3 Städtebaulicher Entwurf

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Lage und Größe der geplanten **Straße** und des geplanten **Geh- und Radweges** entsprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Aufteilung innerhalb dieser Flächen ist Gegenstand der Erschließungsplanung und kann im Detail von der hier erfolgten Darstellung abweichen.

Die Lage und Größe der **Baugebietsflächen** entsprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die spätere Grundstücksteilung und Bebauung kann von der hier erfolgten Darstellung abweichen.

Im hier vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurde die im Bebauungsplan geplante maximal zulässige Bebauungsdichte nahezu ausgeschöpft, sodass eine wesentlich dichtere Bebauung auf Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht möglich wäre. Für die Teilbereiche des Bebauungsplanes, in denen keine Mehrfamilienhäuser geplant sind, wurden in der Darstellung auch die Mindestgrundstücksgößen nahezu ausgeschöpft, sodass auch bei Änderung der Grundstücksteilung in der Summe nicht wesentlich mehr Grundstücke entstehen können, als dargestellt.

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer sind gemäß dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Konzept im mittleren Teil des Plangebietes 6 Mehrfamilienwohnhäuser geplant, von denen jeweils 2 durch eine gemeinsame Laubengängerschließung verbunden sind.

Jedes Mehrfamilienhaus könnte z.B. 2 mal 9 kleine Wohnungen umfassen oder entsprechend weniger aber größere Wohnungen. Für die Mehrfamilienhäuser sind maximal 3 Vollgeschosse geplant.

Im straßennahen Bereich sollen die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser angeordnet werden. Im Zentrum der Mehrfamilienhäuser ist ein zugehöriger Kinderspielplatz vorgesehen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen ca. 10 Grundstücke für Wohnhäuser oder andere Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen. Die Wohnhäuser sollen maximal 2 Vollgeschosse haben.

Insgesamt könnten in Plangebiet entsprechend diesem Konzept ca. 54 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern + 10 Einfamilienhäuser = 64 Wohneinheiten entstehen. In den Einfamilienhäusern ist auch eine zweite Wohnung, z. B. als Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen, möglich.

Im städtebaulichen Entwurf ist an der Schönwalder Straße der Erhalt der bestehenden Halle dargestellt. Auch ein Ersatz des Gebäudes der Halle durch andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wäre nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Städtebaulicher Entwurf



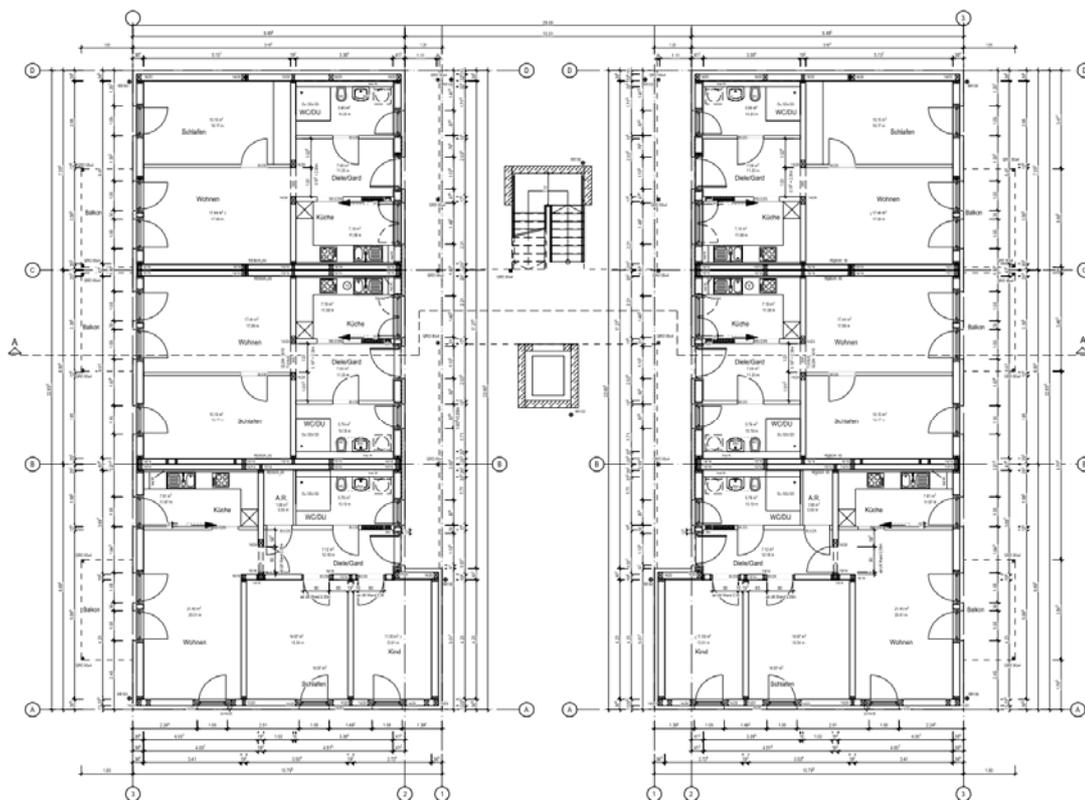
III / 1.4 Konzept Mehrfamilienhäuser

Der Vorhabenträger hat bereits erste Vorstellungen für eine mögliche Bebauung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern entwickelt. Die Gebäudeentwürfe sind nicht Gegenstand des aufzustellenden Bebauungsplanes sondern des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Darstellung dient lediglich der Veranschaulichung der Planungsabsicht.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen zu wesentlichen Teilen aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz in einer ökologischen Bauweise errichtet werden und zugleich so kostengünstig sein, dass die zu schaffenden Wohnungen zu angemessenen bezahlbaren Mieten zur Verfügung gestellt werden können. Durch eine mittige Laubengängerschließung sollen jeweils 2 Gebäudeteile gemeinsam erschlossen werden. Hierdurch entsteht einerseits eine kleinteilige Bebauungsstruktur und andererseits eine effiziente Gebäudelösung.

Eine Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anordnung der Terrassen in den Erdgeschossen und der Balkone in den Obergeschossen jeweils nach Ost oder West.

Beispiel Mehrfamilienhaus mit mittiger Laubengängerschließung und Fahrstuhl



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Achse A



Ansicht Achse 3

1. ENTWURFSPLANUNG	
Änderungen und Ergänzungen bitte in den Plan eintragen!	
Vom Bauherrn eingesehen und zu weiteren Bearbeitung freigegeben:	
Unterschrift des Bauherrn	
Bauführer	
Erichtung von Mehrfamilienhäusern in der Schönwalder Straße / Bahnstraße in Berlin	
Bauplatz	
BP Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße"	
Bauherr	
Haas Xaver	
Grundriss - Schnitt - Ansichten	
M 1:100	
Gezeichnet:	Datum: 14.12.2017

Entsprechend eines Gebäudeentwurfs des Vorhabenträgers sollen die geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern in allen Geschossen einschließlich des Dachgeschosses über eine Laubengangerschließung mit Treppe und gemeinsamem Fahrstuhl erschlossen werden, um auch in den Obergeschossen altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen anbieten zu können. Hierfür sind raumhohe senkrechte Außenwände in allen 3 Geschossen erforderlich, um einen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnungen für alle Altersgruppen vorgesehen, bei der auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht ausgegrenzt werden.

Die geplante Bauweise soll trotz der geplanten Aufzüge möglichst kostengünstige Mieten gewährleisten. In der Fassadengestaltung kann eine Differenzierung zwischen den beiden unteren Geschossen (z. B. Putzfassade) und dem obersten Geschoss (z. B. Lärchenholz) erfolgen, um die optische Wirkung zu verbessern.

Die Firsthöhen der geplanten dreigeschossigen Gebäude werden die Firsthöhe der vorhandenen Halle von ca. 10m voraussichtlich nicht überschreiten.

III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

III / 2.1 Allgemeines Wohngebiet

(Zum Planungskonzept siehe unter III / 1.)

Im hier vorliegenden Bebauungsplan ist ein **allgemeines Wohngebiet** geplant, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II / 4.)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen. Auch sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, wie z. B. ein Kinderladen oder eine Seniorenbetreuung wären nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

(Zum Immissionsschutz siehe unter II /4)

III / 2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

(Zum Planungskonzept siehe unter III / 1.)

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes ist folgende textliche Festsetzung geplant:

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Für das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt:

(1) Gemäß §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten nach §8(3)3. BauNVO

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen festgesetzt, dass Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Hiermit wird der Lage nahe dem Zentrumsbereich von Bötzow mit seinen sozialen und kulturellen Einrichtungen (u.a. Hort) und der Lage in Nachbarschaft zu umgebenden Wohngebieten Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung des Siedlungscharakters von Bötzow, das durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur geprägt ist, soll so vermieden werden.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §8(3) BauNVO werden nicht ausgeschlossen und sind demnach weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung werden insbesondere die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Vermeidung von Immissionskonflikten sein.

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist an die Formulierung gemäß §6(1) BauNVO angelehnt, wonach Mischgebiete neben dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Übernahme der Formulierung für das hier vorliegende eingeschränkte Gewerbegebiet soll planungsrechtlich gesichert werden, dass die gewerblichen Nutzungen auf der betreffenden Fläche im Plangebiet die umliegenden Wohnnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen. (siehe hierzu unter I / 4.3.) Der Störgrad eines Mischgebietes wird demnach auch zukünftig durch die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass der zulässige Störgrad eines Mischgebietes gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung deshalb nicht beeinträchtigen kann, weil im Mischgebiet gemäß §6 BauNVO Wohnnutzungen allgemein zulässig wären.

(Zum Immissionsschutz siehe unter II /4)

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,25 für Anlagen nach §19(4) BauNVO ist folgende Festsetzung geplant:

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wie folgt überschritten werden:

- im GEE und GEE (Immi) um bis zu 50%
- im WA1 und WA1 (Immi): um bis zu 120%
- im WA2: um bis zu 50%

Die geplante zulässige Überschreitung der GRZ 0,25 für Anlagen nach §19(4) BauNVO im WA1 und WA1 (Immi) trägt dem absehbaren Stellplatzbedarf der hier geplanten Mehrfamilienhäuser angemessen Rechnung. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken herzustellen. Die Stellplatzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und sie liegt in der Anlage bei.

Einschließlich der geplanten zulässigen Überschreitungen der zulässigen GRZ gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich für die einzelnen Teilflächen:

Teilfläche	GRZ	maximal zulässige Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO	GRZ einschließlich maximal zulässige Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO der
GEE und GEE (Immi)	0,5	50%	0,75
WA1 und WA1 (Immi)	0,25	120%	0,55
WA2	0,25	50%	0,375

III / 3.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

III / 3.2.0 Vorbemerkungen

Gemäß § 16(3)2. BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die **Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen** festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die nachfolgend begründete geplante maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und die maximal zulässigen Zahlen der Vollgeschosse ermöglichen im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

III / 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen im GEE und GEE (Immi)

Die im Plangebiet vorhandene Halle an der Schönwalder Straße hat gemäß vermessenem Lageplan eine Höhe von 43,86 m über NHN. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 33,8 m über NHN (Hallenmitte an der Schönwalder Straße) ergibt sich für die Halle eine Höhe von ca. 10m. Die Halle ist in gutem baulichem Zustand und soll nachgenutzt werden.

Zukünftig soll die Höhe der vorhandenen Halle durch Gebäude an deren Standort nicht überschritten werden. Da die Halle nur 1 Vollgeschoss hat, aber im Rahmen der weiteren gewerblichen Nutzung auf der betreffenden Fläche auch eine andere Bebauung mit mehr Geschossen bei gleicher Höhe möglich wäre, ist für die geplante eingeschränkte Gewerbegebietesfläche nicht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sondern die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen geplant. Unter Berücksichtigung der Bestandshöhe der Halle von 43,86 m über NHN ist die Festsetzung **einer maximal zulässigen Gebäudehöhe im GEE und GEE (Immi) von 44m über NHN im DHHN 2016** geplant.

Um die Nutzung des Hallendachs durch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, ist hierzu ergänzend folgende Festsetzung vorgesehen:

(2) Die unter Absatz (1) festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen einschließlich der Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

Durch die geplanten Höhenfestsetzungen wird dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes angemessen Rechnung getragen. Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Schönwalder Straße befindet sich eine Autowerkstatt, sodass der städtebauliche Raum hier durch gewerbliche Funktionsbauten geprägt ist.

Ein Erfordernis für gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung ergibt sich hier aus der Umgebungsbebauung nicht.

III / 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse im WA1 und WA1 (Immi)

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt im geplanten Wohngebiet als Obergrenze d. h., dass auch eine geringere Anzahl der Gebäude zulässig ist.

In den Teilflächen WA1 und WA1 (Immi) sind maximal 3 Vollgeschosse geplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Entsprechend eines Gebäudeentwurfs des Vorhabenträgers (siehe unter III / 1.4) sollen die geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern in allen Geschossen einschließlich des Dachgeschosses über

eine Laubengangerschließung mit Treppe und gemeinsamem Fahrstuhl erschlossen werden, um auch in den Obergeschossen altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen anbieten zu können. Hierfür sind raumhohe senkrechte Außenwände in allen 3 Geschossen erforderlich, um einen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen.

In der Fassadengestaltung kann eine Differenzierung zwischen den beiden unteren Geschossen (z. B. Putzfassade) und dem obersten Geschoss (z. B. Lärchenholz) erfolgen, um die optische Wirkung zu verbessern.

Entsprechend dem geplanten Gebäudetyp des Vorhabenträgers ergibt sich bei 3 Vollgeschossen eine Bauhöhe von ca. 10m. Das entspricht der Bestandshöhe der im Plangebiet vorhandenen Halle an der Schönwalder Straße.

Die Firsthöhen der geplanten dreigeschossigen Gebäude werden die Firsthöhe der vorhandenen Halle von ca. 10m voraussichtlich nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Halle und der vielfältigen Dachgestaltungen in der Umgebung des Plangebietes sind im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Dachgestaltung geplant. (Darstellung des Bestandes siehe unter I / 4) Mit der Beschränkung auf maximal 3 zulässige Vollgeschosse wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle angemessen Rechnung getragen.

III / 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse im WA2

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant. Dies entspricht der Umgebungsbebauung, die sich östlich und nordöstlich an das Plangebiet anschließt. (zur Darstellung der umgebenden Bebauung. sh. unter I / 4.3)

Wegen der vielfältigen Dachgestaltungen der Umgebungsbebauung und wegen des sichtabschirmenden Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes, der, soweit er in das Plangebiet hineinragt, im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt wird, sind Festsetzungen zur Dachgestaltung im Plangebiet nicht erforderlich und deshalb auch nicht geplant. Die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 VG ist hier ausreichend, um den Schutz und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

III / 3.3 Geschossfläche, Baumassenzahl

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl geplant.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Baumassenzahl ergibt sich gemäß §21 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Höhe baulicher Anlagen:

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ergeben sich für die einzelnen Teilflächen die Geschossflächen bzw. die Baumassenzahl wie folgt:

Teilfläche	geplante GRZ (Grundflächenzahl)	Höhe bzw. geplante Zahl der Vollgeschosse maximal	GFZ (Geschossflächenzahl)		BMZ (Baumassenzahl)	
			geplant	Obergrenze gemäß §17 BauNVO	geplant	Obergrenze gemäß §17 BauNVO
GEE und GEE (Immi)	0,5	44m über NHN, entspricht ca. 10m Gebäudehöhe			5,0	10,0
WA1 und WA1 (Immi)	0,25	III	0,75	1,2		
WA2	0,25	II	0,5	1,2		

Die sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebende Baumassenzahl im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und Geschossflächenzahlen im geplanten allgemeinen Wohngebiet liegt ebenfalls unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO.

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III / 4.1 Bauweise

III / 4.1.1 Offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

Die BauNVO regelt hierzu:

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Die Festsetzung der Bauweise ist im allgemeinen Wohngebiet wie folgt geplant:

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

(1) In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1 und WA1(Immi) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes. Die Beschränkung der Hausformen auf Einzelhäuser im WA 1 und WA1(Immi) erfolgt mit Blick auf die dort geplanten Mehrfamilienhäuser.

Die Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² kaum möglich sein. Deshalb werden diese ausgeschlossen.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m² in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Bei Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 700m² und der GRZ 0,25 würde im WA2 die Planintention der Gemeinde auch der Errichtung von Doppelhäusern nicht entgegenstehen. Deshalb werden diese hier neben den Einzelhäusern ebenfalls zugelassen.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

III / 4.1.2 Abweichende Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet

Die BauNVO regelt hierzu:

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(...)

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

Die Festsetzung der Bauweise ist im eingeschränkten Gewerbegebiet wie folgt geplant:

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

(...)

(2) In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 65m.

Die geplante abweichende Bauweise entspricht bezüglich der Errichtung der Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen der offenen Bauweise, sie lässt jedoch eine größere Baukörperlänge zu. In der offenen Bauweise wären gemäß §22(2) BauNVO nur maximal 50m Gebäudelänge zulässig.

Durch die geplante Festsetzung der abweichenden Bauweise mit entsprechend größerer maximal zulässiger Gebäudelänge soll die Nutzung der vorhandenen Halle im Plangebiet ermöglicht werden, die bereits eine Gebäudelänge von 65m aufweist. (siehe unter I / 4.2)

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

...

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in den einzelnen Teilflächen wie folgt:

Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und GEe (Immi)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und GEe (Immi) erfolgt die Festsetzung der geplanten Baugrenze mit Beschränkung auf die bestehende Gewerbehalle mit einem geringen Festsetzungsspielraum. Entsprechend der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes soll die Nutzung der bestehenden Halle ermöglicht werden.

Auch im Falle des Rückbaus oder Umbaus der Gewerbehalle soll hier eine straßennahe Bebauung erfolgen, die die dahinter liegenden Flächen gegenüber dem Verkehrslärm der Schönwalder Straße und der gegenüber liegenden Autowerkstatt abschirmt.

Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA1 (Immi)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA1 (Immi) erfolgt die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von 18m zur Bahnstraße, um ein Zurücktreten der hier geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser gegenüber der Bahnstraße planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch werden erhebliche städtebauliche Auswirkungen durch ein dichtes Heranrücken der geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser an die Einfamilienhausbebauung nördlich der Bahnstraße vermieden. Der straßennahe Bereich kann für die erforderlichen Stellplätze genutzt werden.

Zum Landwirtschaftsweg südlich der Fläche WA1 und WA1 (Immi) sowie zum geplanten Fuß- und Radweg südöstlich dieser Fläche hält die geplante Baugrenze einen Abstand von 4m ein, um Konflikte zwischen den Hauptanlagen und den hier erfolgenden Wegenutzungen zu vermeiden.

Zu den westlich und nordöstlich angrenzenden Baugebietsflächen sind jeweils Abstände der Baugrenzen von 3m geplant. Hier ergeben sich die erforderlichen Abstandsflächen im Übrigen gemäß den Anforderungen des §6 BbgBO.

Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA2

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Baugrenze mit einem Abstand von 4m zur Bahnstraße und zur neu geplanten Straßenverkehrsfläche geplant. Hierdurch werden die ortsüblichen Vorgartenzonen von baulichen Hauptanlagen frei gehalten.

Zum Landwirtschaftsweg südlich der Fläche WA2 sowie zum geplanten Fuß- und Radweg südwestlich dieser Fläche hält die geplante Baugrenze einen Abstand von 4m ein, um Konflikte zwischen den Hauptanlagen und den hier erfolgenden Wegenutzungen zu vermeiden.

Zu den südwestlich und nordöstlich angrenzenden Baugebietsflächen sind jeweils Abstände der Baugrenzen von 3m geplant. Hier ergeben sich die erforderlichen Abstandsflächen im Übrigen gemäß den Anforderungen des §6 BbgBO.

Auch zu den geplanten Flächen zum Erhalt des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes sowie zur südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand der Baugrenze von 3m geplant, um Beeinträchtigungen des hier vorhandenen zu erhaltenden Gehölzbestandes durch bauliche Hauptanlagen zu vermeiden.

überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und weitere bauliche Anlagen

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

(...)

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass der Abstand folgender Gebäude und baulicher Anlagen, von den Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zur Bahnstraße und zur geplanten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet mindestens 4m und zur Schönwalder Straße mindestens 3m betragen muss:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Durch die Festsetzung wird das Freihalten der ortsüblichen Vorgartenzone von Nebengebäuden, Garagen und Carports planungsrechtlich gesichert.

Da der Bebauungsplan im Übrigen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind Nebenanlagen so zu errichten, dass sie die Bäume nicht beeinträchtigen.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 eine ortsüblich lockere Bebauung mit entsprechender Durchgrünung gewährleistet.

III / 5. Straßenverkehrsfläche, Geh- und Radweg

Im vorliegenden Bebauungsplan ist zur Erschließung der Baugebietsflächen WA 2 die Herstellung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche geplant. Mit einer Breite von 8m bietet die geplante Fläche ausreichend Platz für Bewegungsflächen für die Feuerwehr mit Größen von 7m mal 12m. Der geplante Wendeplatz ermöglicht das Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

In südwestlicher Verlängerung der geplanten Straßenverkehrsfläche ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der einen Zugang zum südlich angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen soll.

Die geplante Straßenverkehrsfläche und die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind als öffentliche Flächen geplant.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Herstellung durch den Vorhabenträger kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Oberkrämer übergeben werden. Hierrüber soll vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

III / 6. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

III / 7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten (siehe unter II / 4.) sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz vor dem Verkehrslärm der Schönwalder Straße und der dem Plangebiet gegenüber liegenden Autowerkstatt geplant:

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) In der im Bebauungsplan als **WA1 (Immi)** festgesetzten Baugebietsfläche müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Schönwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein.

Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(2) In Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet **GEE (Immi)** müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Büros gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. R' w,ges gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 40 dB aufweisen.

(3) Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus der textlichen Festsetzung Absatz (2) ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 werden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hinweis: Die DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 wurden ersetzt durch DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01

III / 8. Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand im Plangebiet ist unter I / 7.2 dargestellt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich außerhalb des Plangebietes Baumbestand, der in 2 Bereichen in das Plangebiet hineinragt. Dieser Baumbestand bietet verschiedenen Vogelarten geeignete Bruthabitate (siehe unter I / 8.5) Darüber hinaus liegt er im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer. Deshalb ist im Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung zum Erhalt des betreffenden Gehölzbestandes in Verbindung mit folgender textlichen Festsetzung geplant:

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

Standortgerecht und gebietsheimisch im Sinne dieser Festsetzung sind Gehölze gemäß dem **Erllass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 „Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“**. (siehe hierzu unter I/ 7.2.3 Baumschutz)

Darüber hinaus ist im Plangebiet eine **Lärche (Baum Nr. 1)** vorhanden, der als zu erhaltender Einzelbaum in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Für die übrigen Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Sie liegt in der derzeit aktuellen Fassung in der Anlage bei.

III / 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Ergebnis des Fachbeitrages Artenschutz (siehe unter 8.) ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan geplant:

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Ersatznistplätze zu schaffen:

Artnamen	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Star	CEF: 3 Stück Starenkasten (Flugloch 45 mm)	Anbringungsort an einem Baum oder erhaltenem Gebäude in mindestens 4m Höhe, Ausrichtung der Einflugöffnung SO, freier Anflug mind. 5m

Weitere Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. (siehe unter I / 8.9)

III / 10. Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet ist wegen der bisherigen gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche registriert. (siehe unter I / 6.4.)

Deshalb erfolgt textlich folgende Kennzeichnung:

II. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB

Die Flurstücke 46/1, 46/2, 27/3, 27/4, 47 der Flur 10, Gemarkung Bötzwow sind als Altlastenverdachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Entsprechend den vorliegenden Altlastenuntersuchungen steht der Altlastenverdacht der beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet nicht entgegen.

Entsprechend der Empfehlung des Altlastengutachtens soll bei Kinderspielplätzen im Plangebiet grundsätzlich die im Gutachten empfohlene Freimessung erfolgen. Hierzu soll eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

III / 11. Nachrichtliche Übernahmen

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I / 5.4)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I / 7.2)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

Darüber hinaus erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III. Die beabsichtigte Änderung der Trinkwasserschutzzone wird vermerkt, nach der das Plangebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III liegen wird. (siehe unter I / 6.3)

III / 12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Gewerbegebiet	1,93	0	- 1,93
eingeschränktes Gewerbegebiet	0	0,33	+0,33
Allgemeines Wohngebiet	0	1,51	+1,51
Straßenverkehrsfläche	0	0,09	+0,09
gesamt	1,93	1,93	

III / 13. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

Die **Erschließung des Plangebietes** erfolgt über die bestehende Bahnstraße sowie über die neu geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes. (siehe unter III / 1.2 und III / 5).

Die geplante Straßenverkehrsfläche und die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind als öffentliche Flächen geplant. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Herstellung durch den Vorhabenträger kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Oberkrämer übergeben werden. Hierüber soll vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die erforderlichen **Maßnahmen zum Artenschutz** zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG sollen ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. (siehe unter 8.9)

Darüber hinaus können erforderlichen Falls Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger über die **zu errichtenden Mehrfamilienhäuser** getroffen werden, soweit dies erforderlich oder zweckmäßig ist.

Die Hinweise zu **Bodenverunreinigungen** und zum **Altlastenverdacht** gemäß I / 6.4. sind entsprechend zu beachten.

IV. Auswirkungen der Planung

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

In Verbindung mit der parallel erfolgenden Aufhebung des bisher für das Plangebiet sowie die hieran südlich angrenzende Fläche geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes "Haas Fertigbau Betriebs-erweiterung Bötzwow" und der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die vorliegende Planung im Plangebiet eine städtebauliche Entwicklung vor, die der umgebenden Siedlungsstruktur und den aktuellen Bedarf in der Gemeinde Oberkrämer angemessen Rechnung trägt.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet ca. 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 54 Wohnungen und 10 Baugrundstücke im WA, die z. B. für Einfamilienhäuser nutzbar sind, entstehen. Das wären ca. 6% des Bedarfes, der sich bei den unter I / 2.2 getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2014 und 2030 ergibt.

Für die im Plangebiet vorhandene Halle werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung oder eine Ersatzbebauung geschaffen.

Wegen der Lage des Plangebietes nahe dem Ortskern von Bötzwow erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Stärkung des Siedlungsgebietes im Umfeld des Ortskernes.

Zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf den Immissionsschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen geplant. (siehe hierzu unter II. / 7 4 und III. / 7.)

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht kein Erfordernis für die Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzung auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Schönwalder Straße (Autowerkstatt)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Wegen der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes werden für die geplante bauliche Entwicklung keine landwirtschaftlich Fläche oder Wald ihren Nutzungen entzogen.

Die Kosten für die Planung und Erschließung im Plangebiet trägt ein Vorhabenträger, sodass der Gemeinde hieraus keine wirtschaftlichen Belastungen entstehen.

Durch die zukünftigen Nutzer des Plangebietes kann sich, je nach demografischer Zusammensetzung und Familienstruktur, ein Folgekostenbedarf für soziale Einrichtungen ergeben.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 09.05.2018 zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit:

„5. Belange des Bereiches Landwirtschaft

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Allgemein

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.“

Die **Kreishandwerkerschaft Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2018 zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit:

„seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 59 / 2017 „Schönwalder Straße/ Bahnstraße“, OT Bötzwow keine Einwände oder Bedenken.

Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk / Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.“

Berücksichtigung: Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen für bestehende gewerbliche Nutzungen.

Der **Landesjagdverband Brandenburg e.V.** teilte mit eMail vom 17.04.2018 zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit:

„wir bedanken uns für die Beteiligung gemäß § 63 BNatSchG.

Es handelt sich um die Bebauung eines ehemaligen Industriegeländes in der direkten Randlage der Gemeinde Bötzwow. Es ist auf die Pflanzung von ausreichend Straßenbegleitgrün mit Frucht tragenden Gehölzen zu drängen. Dem In Absprache mit unserem örtlichen Jagdverband KJV Oberhavel, wird dem Vorhaben zugestimmt.“

IV / 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 09.05.2018 zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung mit:

„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Bezüglich der Abgrenzung zum LSG verweise ich auf die Landkreisstellungnahme unter der Reg.-Nr. I/17/ 17 L1.

Unter der Maßgabe, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten naturschutzrechtliche Eingriffe gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als zulässig. Die Konzipierung von Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben des § 2 Absatz 4 und § 2a i. V. m. Anlage 1 BauGB sind somit rechtlich nicht erforderlich. Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sind allerdings zu beachten.

In der Begründung zum vorgelegten Entwurf ist die arten- und biotopschutzrechtliche Relevanz der Flächen nachvollziehbar dargelegt. Auf Grundlage der naturschutzfachlichen Ausstattung der betroffenen Flächen im geplanten Geltungsbereich werden gemäß § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fachlich plausibel abgeleitet.

Bezüglich des hier vorgelegten Entwurfs bestehen somit keine naturschutzrechtlichen Bedenken.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtlich erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 Absatz 5 BNatSchG vor dem Eingriff umgesetzt werden müssen, so dass die Maßnahme ihre ökologische Funktion bereits übernommen hat, bevor der Eingriff begonnen wird.“

Berücksichtigung:

Die Landkreisstellungnahme unter der Reg.-Nr. I/17/ 17 L1 wurde Bezüglich der Abgrenzung zum LSG bereits im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Im städtebaulichen Vertrag erfolgt eine Vereinbarung darüber, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 Absatz 5 BNatSchG vor dem Eingriff umgesetzt werden müssen, so dass die Maßnahme ihre ökologische Funktion bereits übernommen hat, bevor der Eingriff begonnen wird. Es handelt sich hierbei um die Schaffung von Ersatznistplätze für Stare, die bisher in Lampenkästen im Plangebiet brüten.

(siehe nachfolgende Ausführungen)

Landschaftsschutzgebiet

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 03.04.2017 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

„Belange der unteren Naturschutzbehörde

Weiterführende Hinweise

Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“

„Ich weise auf Ungenauigkeiten in der nachrichtlichen Übernahme der Schutzgebietsgrenzen hin. Diese muss mit der amtlichen Liegenschaftskarte zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ identisch sein.

So sind die gesamten Flurstücke der Flur 13 im Bereich des geplanten Geltungsbereiches Teil des Landschaftsschutzgebietes. Nach Aktenlage betrifft das die Flurstücke 103/11 und 125/4 aus Flur 13.“

Berücksichtigung: Die Flurstücke 103/10, 103/11, 124/4, 125/3 und 125/4, Flur 13, Gemarkung Bötzwow, wurden aus dem geplanten Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ausgenommen. Für diese Flurstücke erfolgt parallel zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Haas Fertigbau Betriebserweiterung Bötzwow", jedoch keine Neubeauplanung.

Eingriffe nach dem Naturschutzrecht, Baumschutz, Artenschutz

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den durch den Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
 - (2) Im beschleunigten Verfahren
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Bisher gilt für das Plangebiet sowie für die hieran südlich angrenzende Fläche der Vorhaben- und Erschließungsplanes "Haas Fertigbau Betriebserweiterung Bötzwow", der eine Grundflächenzahl GRZ 0,8 festsetzt. (siehe unter II / 5.2) Im Vergleich hierzu wird mit der vorliegenden Bauleitplanung und der parallel erfolgenden Aufhebung des genannten Vorhaben- und Erschließungsplanes der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wesentlich gemindert.

Mit der Aufhebung des VEP werden die hierdurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Zugleich unterbleiben auch die gemäß **Grünordnungsplan zum VEP** vorgesehenen Gehölz- und Staudenpflanzungen. Dem Umfang nach war im aufzuhebenden VEP jedoch nur in sehr begrenztem Maße ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft geplant. Bei der festgesetzten GRZ 0,8 verblieb hierfür nur ein sehr geringer Anteil des Plangebietes. (siehe unter II / 5.2) Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes waren nach den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Bei Umsetzung des VEP wäre der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich über den geplanten Ausgleich des Eingriffs gemäß Grünordnungsplan hinausgegangen.

Da das Plangebiet eine Fläche umfasst, die in der Vergangenheit bereits gewerblich baulich genutzt wurde und noch vorhandene Bebauung (Hallen, Werkstattgebäude, Flächenversiegelungen, siehe unter I / 4.) sowie umfangreiche Bebauungsreste im Boden (siehe unter I / 6.4) aufweist, verursacht die vorliegende Planung auch in Bezug auf den aktuellen Bestand nur einen vergleichsweise geringen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung vermieden.

Im Plangebiet sind keine geschützten oder hochwertigen Biotopie vorhanden (siehe unter I / 7.1).
Es liegt außerhalb von Schutzgebieten nah dem Naturschutzrecht (siehe unter II / 2).

Im Plangebiet wurden folgende Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten festgestellt:

- 3 nachgewiesene Nistplätze des Stars (Höhlenbrüter) (siehe Fachbeitrag Artenschutz unter I / 8)

Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vermieden werden (siehe unter I / 8.9)

Im Plangebiet ist teilweise Baumbestand vorhanden. Der Baumbestand auf 2 Teilflächen und 1 Einzelbaum werden zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Auf Grund der vorliegenden Planung ist voraussichtlich die Fällung von 17 Bäumen, die innerhalb der überbaubaren Bereiche liegen, erforderlich. Es handelt sich um Bäume mit 60cm bis 150cm Stammumfang (19cm bis 48 cm Stammdurchmesser)

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

(...)

Bebauungsplan Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße"

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Für das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt:

(1) Gemäß §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

Vergnügungsstätten nach §8(3)3. BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet:	Grundflächenzahl GRZ 0,25
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	Grundflächenzahl GRZ 0,5

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wie folgt überschritten werden:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - im GEE und GEE (Immi) | um bis zu 50% |
| - im WA1 und WA1 (Immi): | um bis zu 120% |
| - im WA2: | um bis zu 50% |

2.2 Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - im WA1 und WA1 (Immi): | max. III Vollgeschosse |
| - im WA2: | max. II Vollgeschosse |

2.3 Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO)

(1) Für das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - im GEE und GEE (Immi) | 44m über NHN im DHHN 2016 |
|-------------------------|---------------------------|

(2) Die unter Absatz (1) festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen einschließlich der Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

(1) In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1 und WA1(Immi) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 65m.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass der Abstand folgender Gebäude und baulicher Anlagen, von den Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zur Bahnstraße und zur geplanten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet mindestens 4m und zur Schönwalder Straße mindestens 3m betragen muss:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) In der im Bebauungsplan als **WA1 (Immi)** festgesetzten Baugebietsfläche müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Schönwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein.

Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(2) In Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet **G Ee (Immi)** müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Büros gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. R' w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 von mindestens 40 dB aufweisen.

(3) Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus der textlichen Festsetzung Absatz (2) ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 werden in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Ersatznistplätze zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Star	CEF: 3 Stück Starenkasten (Flugloch 45 mm)	Anbringungsort an einem Baum oder erhaltenem Gebäude in mindestens 4m Höhe, Ausrichtung der Einflugöffnung SO, freier Anflug mind. 5m

II. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB

Die Flurstücke 46/1, 46/2, 27/3, 27/4, 47 der Flur 10, Gemarkung Bötzwow sind als Altlastenverdachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

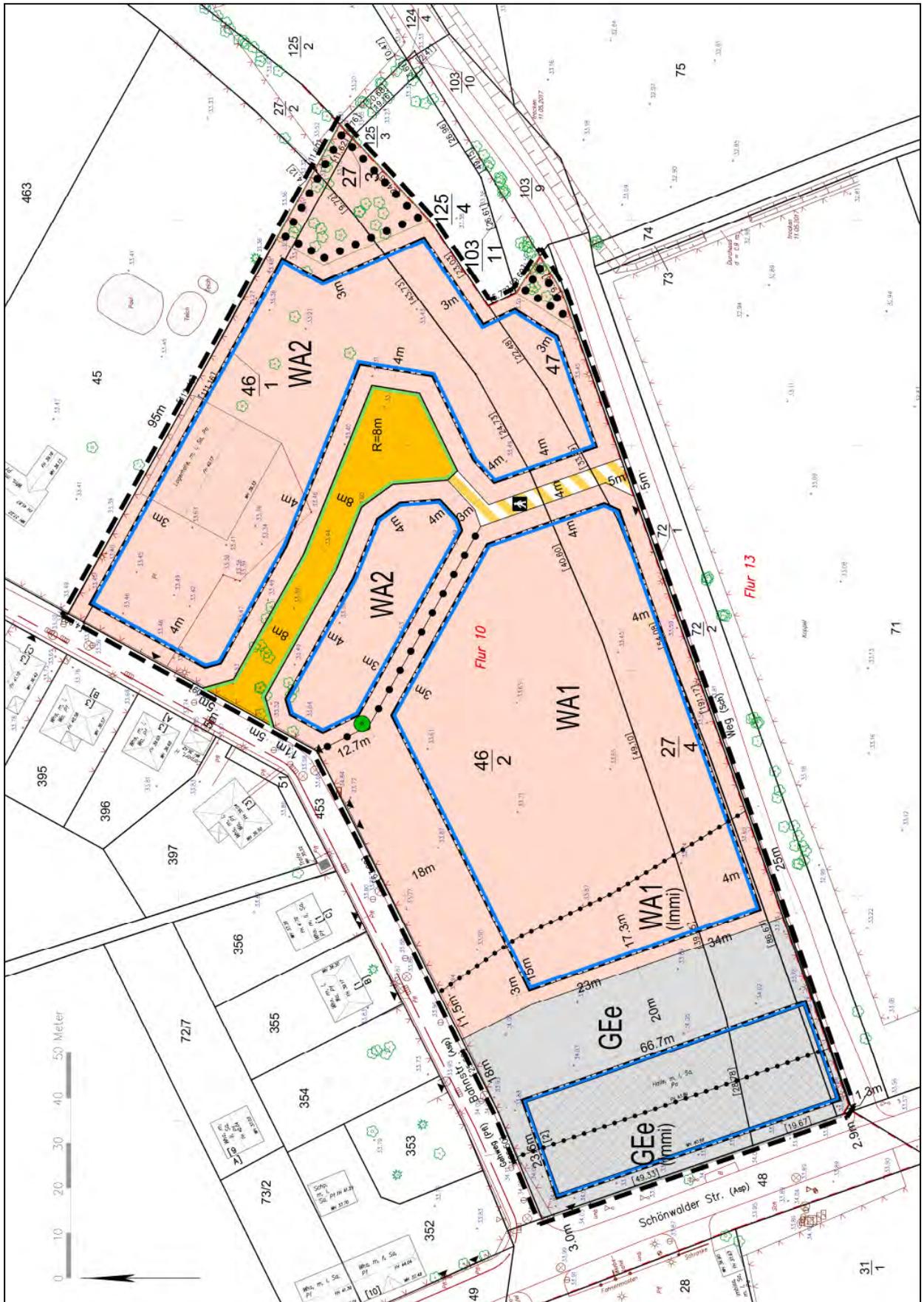
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. (Vermerk: Im Zuge der derzeitiger Änderung wird das Plangebiet künftig nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III liegen.)

Bebauungsplan Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße"

Planzeichnung



Legende

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)



WA1 WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des
 (Immi) allgemeinen Wohngebietes



eingeschränktes Gewerbegebiet
 (§8 BauNVO)

GEE GEE Bezeichnung der Teilflächen des
 (Immi) eingeschränkten Gewerbegebietes

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§9 Abs.1 Nr.2. BauGB)



Baugrenze (§23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



Erhaltung von Bäumen
 §9 Abs.1 Nr.25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§9(7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweisliche Darstellung

8m

Bemaßung
 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

Flur 10

vorhandene Flurgrenze
 Flurbezeichnung

Flur 13

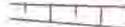
vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandene Böschung



vorh. Baum



vorh. Kanaleinlauf, -deckel



vorh. Straßenleuchte



vorh. Geländehöhe
 in m über NHN