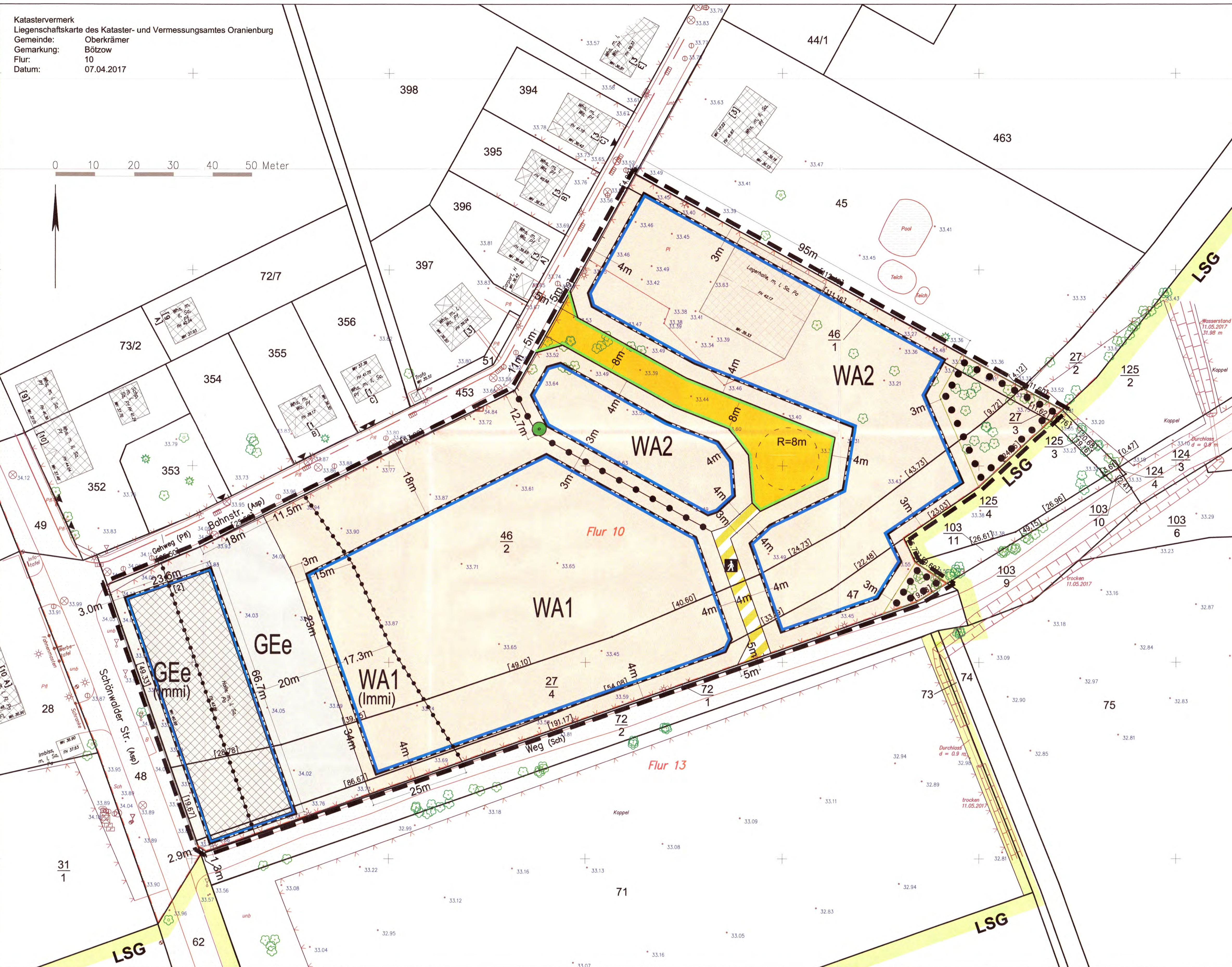
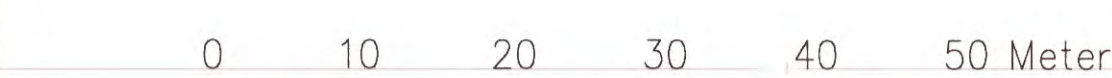


Planzeichnung M 1:500

Katastervermerk
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
 Gemeinde: Oberkrämer
 Gemarkung: Bötzow
 Flur: 10
 Datum: 07.04.2017



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA1 WA1 WA2 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

GEe GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

GEe GEe Bezeichnung der Teilflächen des 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
 Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

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

zu erhaltender Baum
 §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, mit Regelungen zum Immissionsschutz

Nachrichtliche Übernahme
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nauen, Brieselang Krämer"

Hinweisliche Darstellung
 Bemaßung
 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

Flur 10 vorhandene Flurgrenze
Flur 13 Flurbereichung

44/2 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer

Sch. vorhandenes Gebäude

V vorhandene Zäunung

B vorhandene Böschung

Baum vorh. Baum
Kan vorh. Kanaleinlauf, -deckel
Str vorh. Straßeneuchte
Gel vorh. Geländehöhe
 in m über NNH

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 29.06. 2017 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

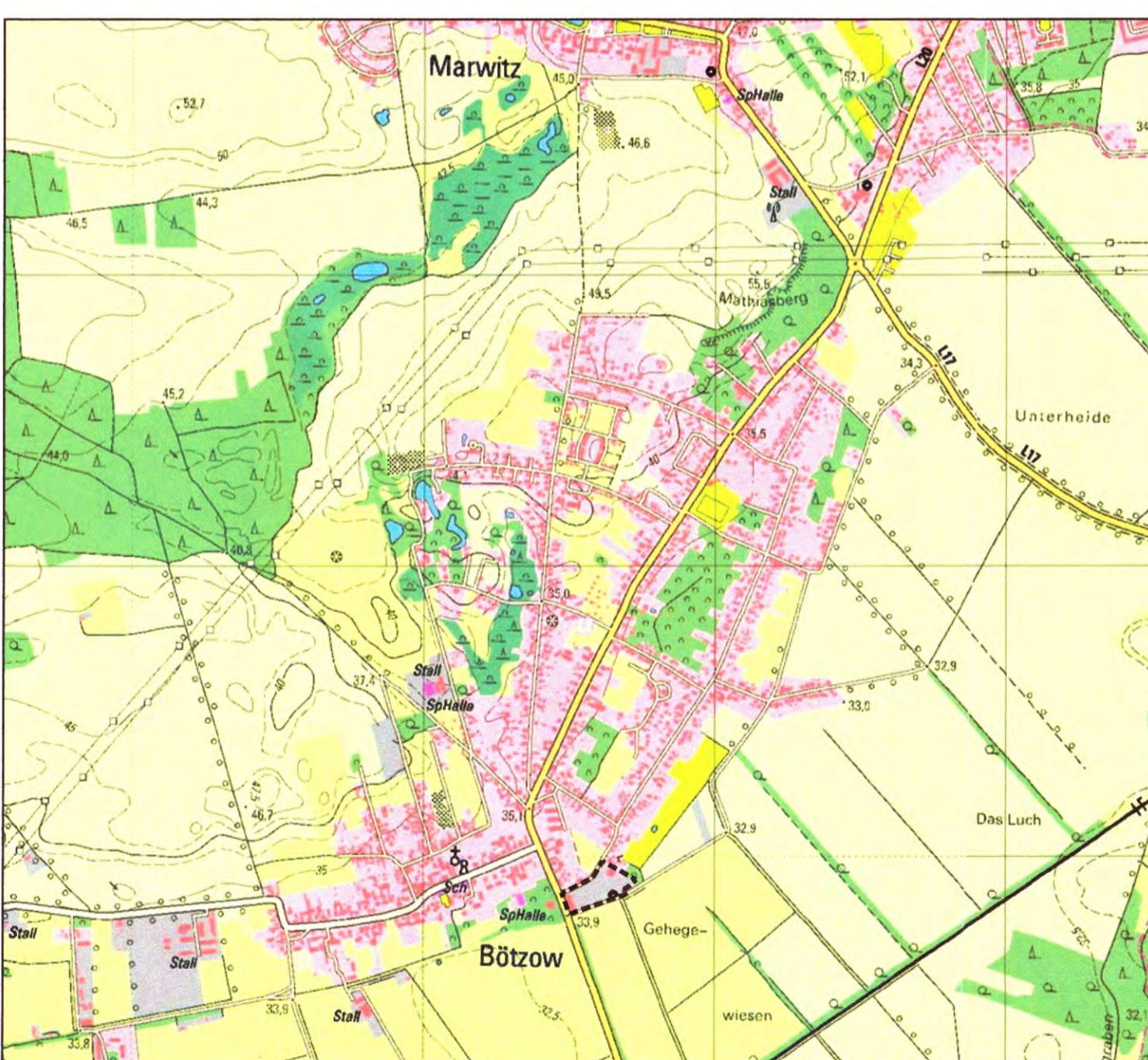
Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Oberkrämer, den 28.09.2018 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzow Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße - Bahnstraße"
 (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Satzung Juli 2018

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916
 e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de



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 Berechtigten 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 Baugrubenflächen 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 Baugrubenflächen wie folgt überschritten werden:

- im GEe und GEe (lmmi) um bis zu 50%
- im WA1 und WA1 (lmmi): 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 Wohngebäudeflächen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze wie folgt festgesetzt:
 - im WA1 und WA1 (lmmi): max. III Vollgeschosse
 - im WA2: max. II Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (§9Abs. 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 (lmmi) 44m über NNH 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 WA2 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 60m.

(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 ausgehend, 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. Mindestgrundstückgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstückgröße 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 (lmmi) festgesetzten Baugrubenfläche 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 schalldämmten 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 Baugruben GEe (lmmi) müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Büros gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. R' w 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, Parventzter 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 gebietstypisch 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 Ersatzstilplätze 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 Einflughöhlung 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 Bötzow sind als Alllastenverdrachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 im Alllastenkataster 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 derzeit erforderten Änderung wird das Plangebiet künftig nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III liegen.)

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist