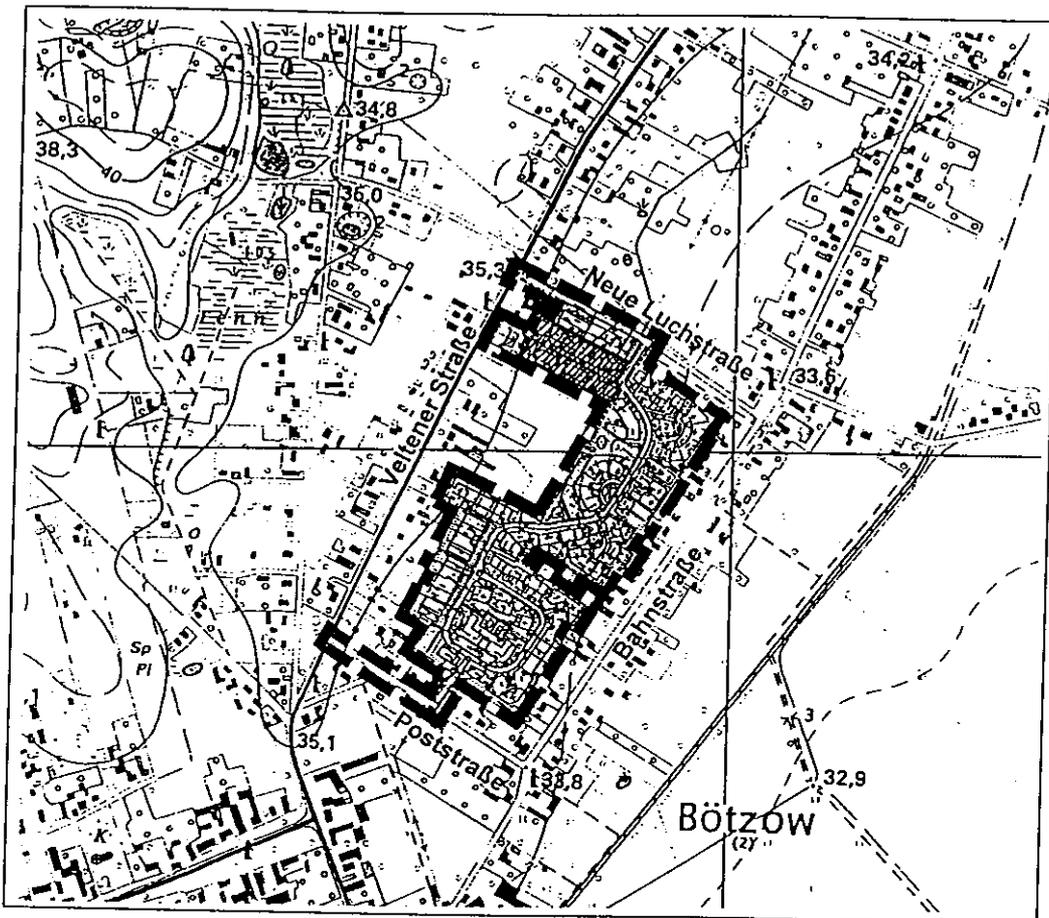


**Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzw
„Veltener, Luch-, Bahn- und Poststraße“, 1. Planänderung 17/2005**



Satzung

Begründung

**Änderung der textlichen Festsetzungen
Änderung der Planzeichnung**



September 2005

Inhalt

Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzw „Veltener, Luch-, Bahn- und Poststraße“, 1. Planänderung 17/2005

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Geltungsbereich der Planänderung	4
3.	Planverfahren, Planerfordernis	5
4.	Flächennutzungsplan	5
5.	Raumordnung und Landesplanung	5
6.	Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung	5
7.	Begründung der Änderungen	5
7.1	Wegfall der Festsetzung der Firstrichtung im Änderungsbereich	
7.2	Vergrößerung des Spielraumes für die zulässige Dachneigung	6
7.3	Zusätzliche Zulässigkeit von Einzelhäusern	6
8.	Auswirkungen der Änderungen	6
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	6
10.	Umweltprüfung	7
11.	Rechtsgrundlage der Planänderung	7

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzw „Veltener, Luch-, Bahn- und Poststraße“

Textliche Festsetzungen in der bisher rechtskräftigen Fassung 8

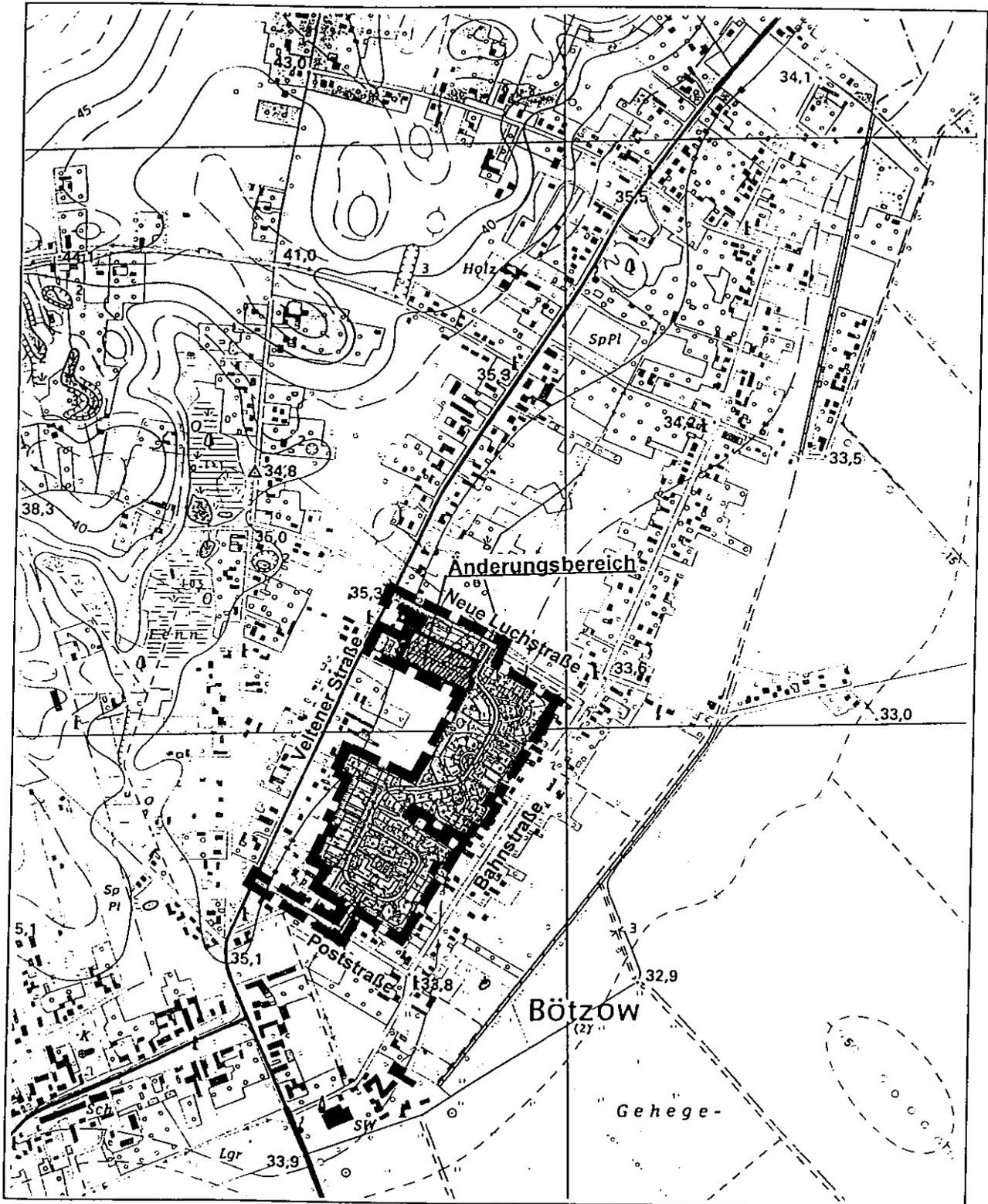
Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 10

Legende 11

Planzeichnung mit Darstellung der Änderung (Verkleinerung M 1: 2.000)

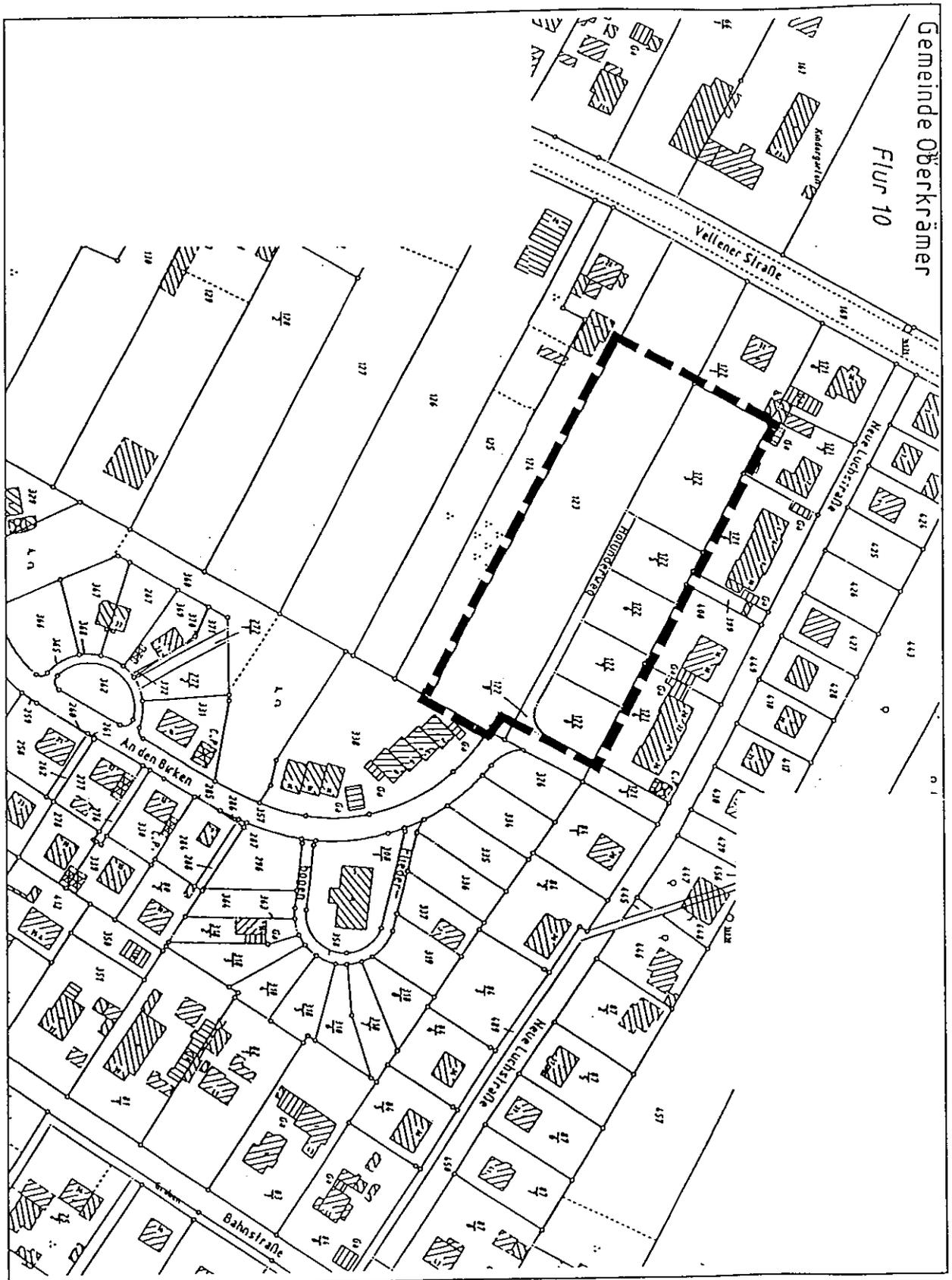
Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzow „Veltener-, Luch-, Bahn- und Poststraße“, 1. Planänderung 17/2005

1 Lage des Planungsgebietes



Der zu ändernde Bebauungsplan umfasst eine Wohnbaufläche im OT Oberkrämer, gelegen östlich der Veltener Straße, westlich der Bahnstraße, südlich der Neuen Luchstraße und nördlich der Poststraße. Die zu ändernde Teilfläche liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes beidseits des Holunderweges.

2 Geltungsbereich der Planänderung



Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flur 10 der Gemarkung Bötzow mit einer Größe von ca. 0,8 ha gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte.

3. Planverfahren, Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Veltener, Luch-, Bahn- und Poststraße" war in der Fassung vom Mai 1996 am 31.05.1996 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt worden und durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.06.1996 in Kraft getreten. Der überwiegende Teil der Erschließungsanlagen und der Bebauung sind bereits realisiert.

Im Zuge der Vorbereitung der Realisierung der geplanten Wohnbebauung am Holundersteg haben sich die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung als zu restriktiv und als nicht städtebaulich erforderlich erwiesen. Deshalb erfolgt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für den betreffenden Teilbereich. Darüber hinaus soll im Rahmen der vorliegenden Änderung für den Teil des Änderungsbereiches, für den bisher nur Doppelhäuser zulässig waren, zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern geschaffen werden, da dies eher dem gegenwärtigen Bedarf entspricht. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB angewendet.

4. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend ist die vorliegende Änderung gemäß §8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

5. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

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

Da die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die aus Sicht der Raumordnung und Regionalplanung eventuell erheblichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung) nicht berührt, wird davon ausgegangen, dass die Änderung keine Auswirkungen auf die Raumordnung und Regionalplanung hat.

6. Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung

Die vorliegende Änderung dient dazu, für eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke im Änderungsbereich einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Dachgestaltung zu sichern.

7. Begründung der Änderungen

7.1 Wegfall der Firstrichtung im Änderungsbereich

Die Festsetzung der Firstrichtung war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im Einzelnen nicht begründet worden. Soweit erkennbar, bestand die Planintention darin, die geplante Bebauungsstruktur in den bestehenden Siedlungszusammenhang einzufügen und innerhalb des Plangebietes ein abwechslungsreiches Ortsbild zu gestalten, das den Charakter des umgebenden Siedlungsgebietes aufnimmt. Hierbei wurden sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtungen der Hauptgebäude zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die geplante Änderung betrifft einen abgeschlossenen Bereich an einem Erschließungsstich (Holundersteg). Die Grundstücke sind von allen Seiten von angrenzenden Baugrundstücken umgeben. Die Lage der Firstrichtung im Änderungsbereich hat kaum Auswirkungen auf das umgebende Ortsbild, da die Baugrundstücke des Änderungsbereiches durch die straßenbegleitende Bebauung auf den

umgebenden Baugrundstücken verdeckt werden. Für das Ortsbild ist die Lage der Firstrichtung im Änderungsbereich deshalb unerheblich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baufelder, nur Einzel- bzw. nur Doppelhäuser, max. 2 VG, nur Sattel- oder Walmdach, Traufhöhe max. 4,5m, gestalterische Festsetzungen, Pflanzbindungen) sind ausreichend für die Sicherung der angestrebten Planungsziele sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7.2 Vergrößerung des Spielraumes für die zulässige Dachneigung

Aus den unter 7.1 genannten Gründen ist es für den abgegrenzten Bereich der hier vorliegenden Planänderung städtebaulich gerechtfertigt, den Spielraum für die zulässige Dachneigung dadurch zu vergrößern, dass die Dachneigung nicht mindestens 28° sondern mindestens 24° betragen soll.

Die für das Siedlungsgebiet ortsüblichen geneigten Dächer werden dennoch planerisch gesichert. Eine nachteilige Wirkung auf das umgebende Ortsbild ist nicht zu befürchten, da die betreffenden Baugrundstücke von den umgebenden Straßen aus kaum einsehbar sind.

7.3 Zusätzliche Zulässigkeit von Einzelhäusern

In einem Teil des Änderungsbereiches waren bisher nur Doppelhäuser zulässig. Besondere städtebauliche Gründe hier ergeben sich aus der bisherigen Planbegründung nicht.

Entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf sollen hier zukünftig zusätzlich Einzelhäuser zulässig sein, die im übrigen Änderungsbereich auch bisher zulässig waren. Einzelhäuser entsprechend dem ortsüblichen kleinteiligen Siedlungscharakter im Plangebiet und in dessen Umgebung.

8. Auswirkungen der Änderungen

Die Änderung hat zur Folge, dass der Gestaltungsspielraum für die Dachgestaltung im Änderungsbereich etwas vergrößert wird. Innerhalb einer Teilfläche des Änderungsbereiches werden zusätzlich zu den bisher zulässigen Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sein. Wegen der umfangreichen und sehr detaillierten übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und wegen der Abgeschlossenheit des Änderungsbereiches sind erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf das umgebende Siedlungsgebiet nicht zu befürchten.

Da die Änderungen die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Erschließung des Plangebiet nicht berührt und keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtplanung hat, berührt sie die Grundzüge der Planung nicht.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

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

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

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

10. Umweltprüfung

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) 2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

11. Rechtsgrundlage der Planänderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

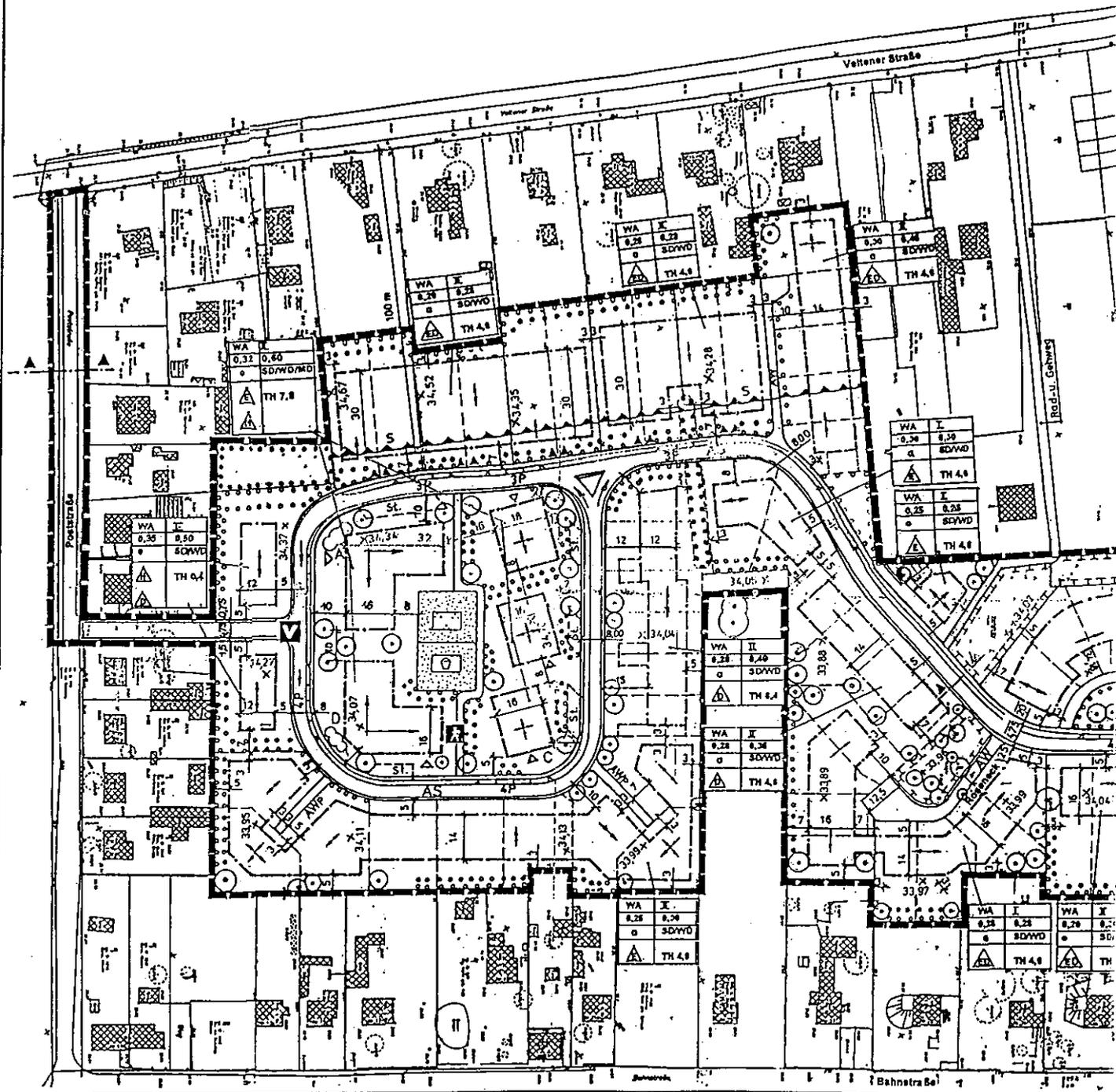
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Birkenwerder, September 2005

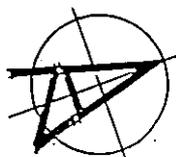

A. Ludewig
Planverfasserin

PLANZEICHNUNG, FASSUNG NACH ÄNDERUNG MIT KENNZEICHNUNG DES GEÄNDERTEN BEREICHES

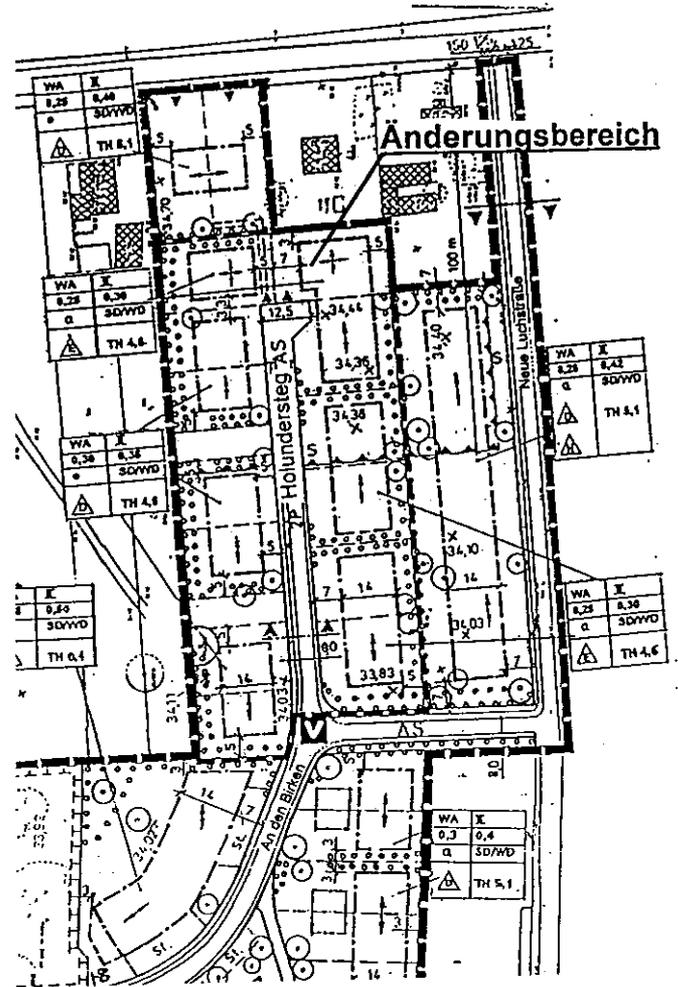
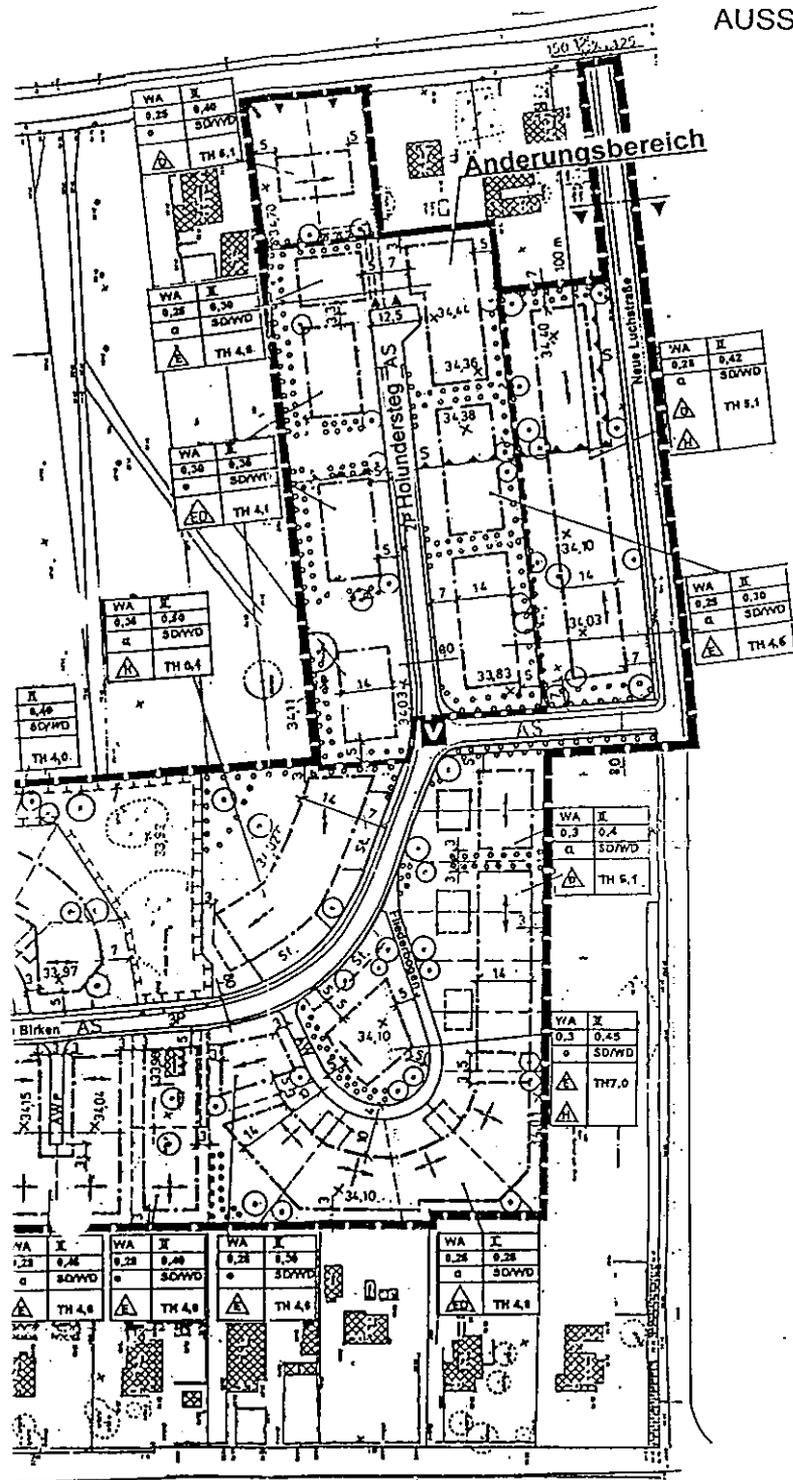


Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
Konkretisierung der Bauweise	Traufhöhe in "m" bezogen auf HN
Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen	



PLANZEICHNUNG, FASSUNG VOR ÄNDERUNG
BISHER RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (05/1996),
AUSSCHNITT DES GEÄNDERTEN BEREICHES



 Umgrenzung des Änderungsbereiches

GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÖTZOW
BEBAUUNGSPLAN „VELTENER-, LUCH-, BAHN- UND
POSTSTRASSE“
1. PLANÄNDERUNG 17/2005

- Satzung -

Datum: September 2005

Maßstab: M 1 : 1.000

Gemeinde Oberkrämer, Gemeindeverwaltung, Bauamt
 Perwenitzer Chaussee 2 16727 Oberkrämer OT Eichstädt

Planverfasser Planänderung:

Dipl.-Ing. Architektin A. Ludewig, Planungsbüro Ludewig,
 Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder,

zugrundeliegenden Planfassung:

Tel. 03303 /5029-16, Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
 Fassung vom Mai 1996, aufgestellt durch Architektin Christine
 Brinkmann, D/C/Develoopen/DesignConsult GmbH