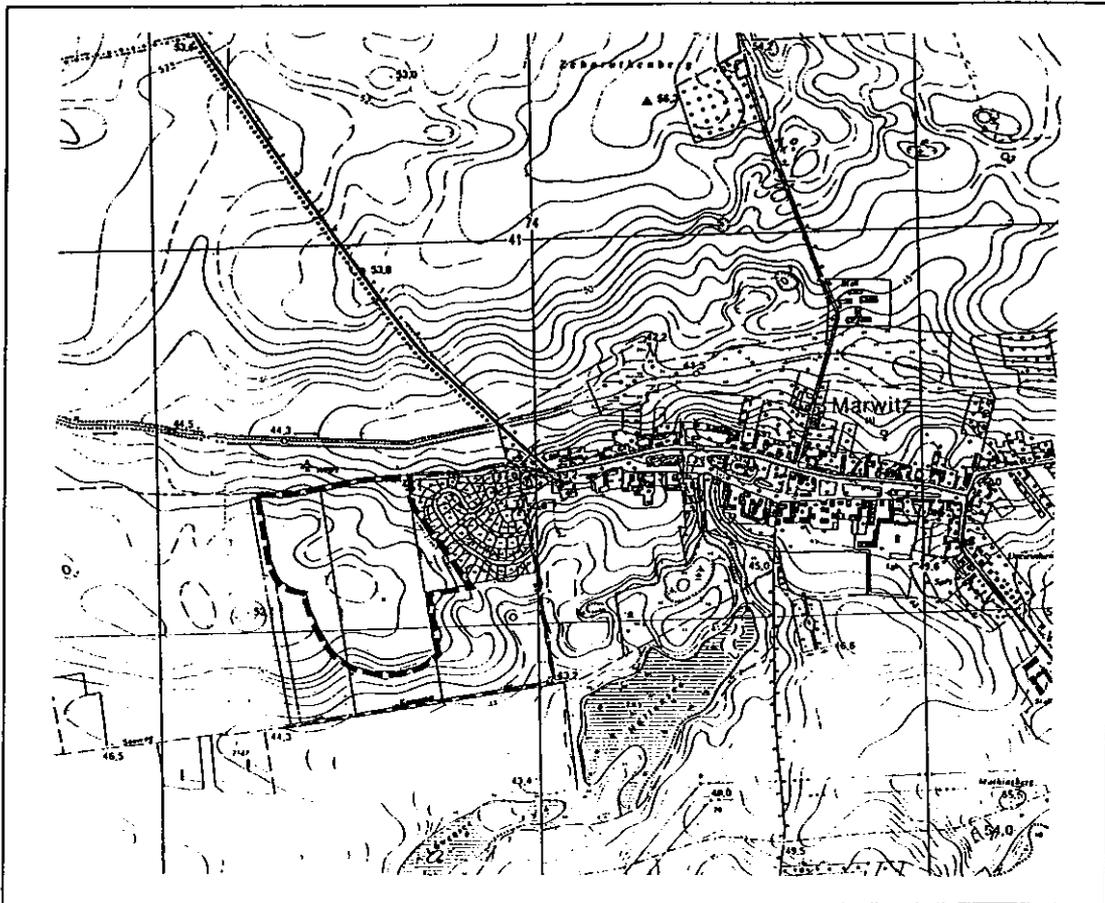


**Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz
„Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“, 1. Planänderung 16/2004**



Satzung

Begründung

**Änderung der textlichen Festsetzungen
Änderung der Planzeichnung**



November 2005

Gemeinde:

Gemeinde Oberkrämer
Gemeindeverwaltung
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Planverfasser:

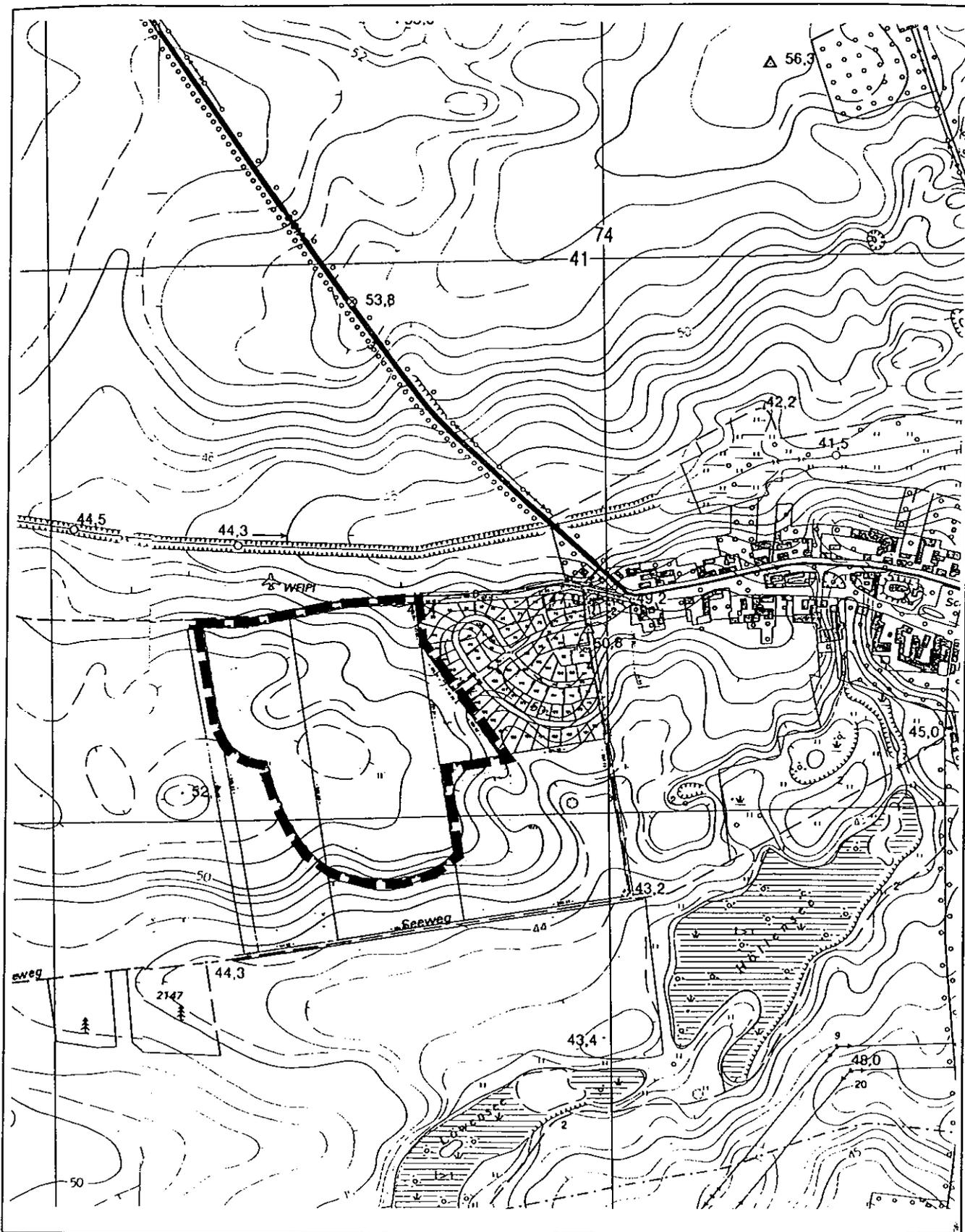
Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Str.13,
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Fax: 03303 502917
mail: ludewig@planungsbueroludewig

Inhalt

Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan, 1. Planänderung 16/2004

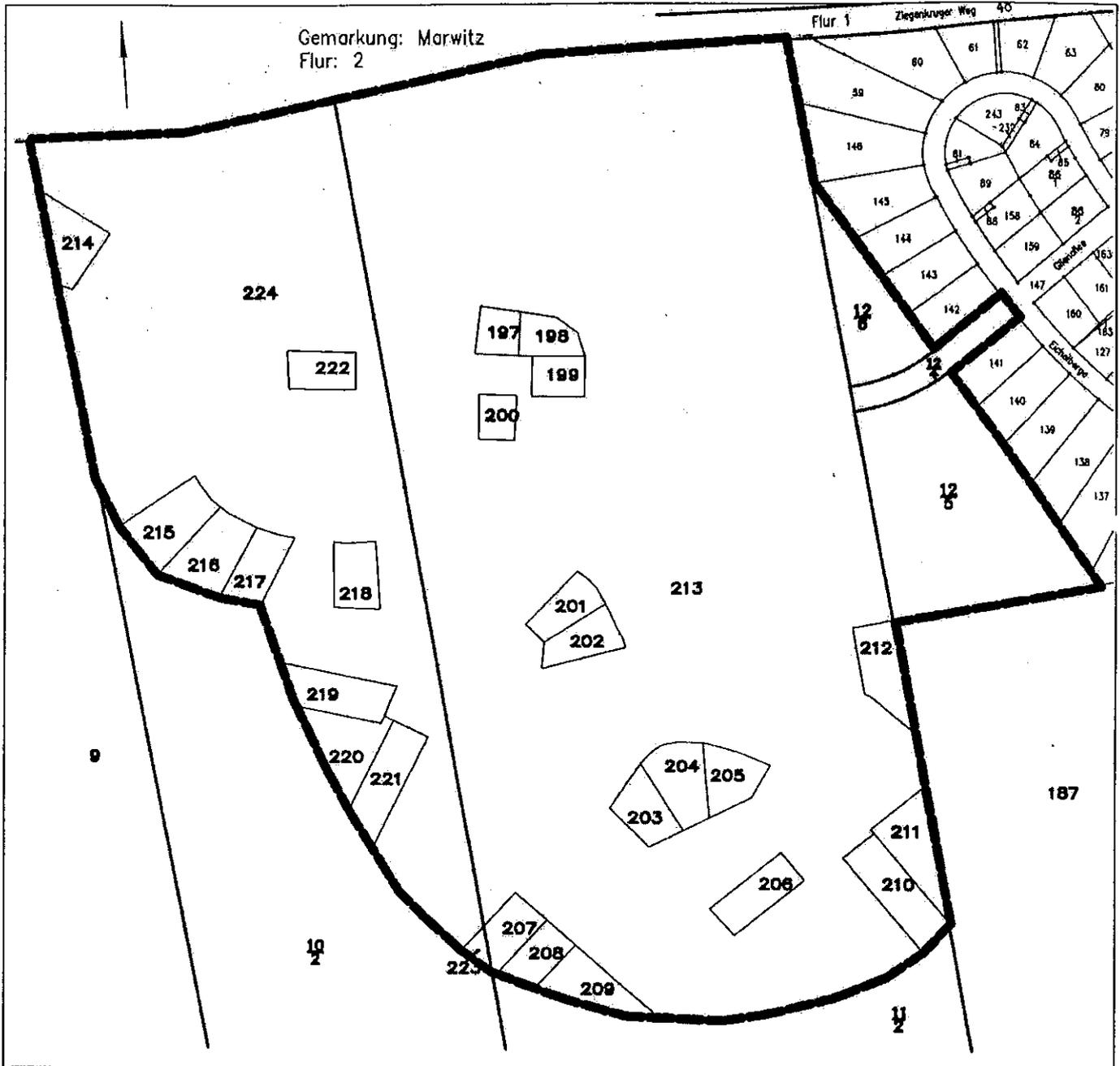
| | | |
|----------|---|-----------|
| 1. | Lage des Plangebietes | 3 |
| 2. | Geltungsbereich der Planänderung | 4 |
| 3. | Planverfahren, Planerfordernis | 5 |
| 4. | Flächennutzungsplan, Landschaftsplan | 5 |
| 5. | Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 6. | Regionalplanung | 6 |
| 7. | Kreisentwicklungskonzeption | 6 |
| 8. | Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung | 7 |
| 9. | Begründung der Änderungen | 7 |
| 9.1 | Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen | 7 |
| 9.2 | Begründung der Änderungen der Planzeichnung | 16 |
| 9.3 | Städtebauliche Kennwerte der Änderung | 16 |
| 10. | Auswirkungen der Änderungen | 17 |
| 11. | Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung | 17 |
| 11.1 | Vorbemerkungen | 17 |
| 11.2 | Bestand im Plangebiet | 18 |
| 11.2.1 | Bisherige vorhandene und zulässige Nutzung | 18 |
| 11.2.2 | Boden | 18 |
| 11.2.3 | Hydrologie | 18 |
| 11.2.4 | Klima, Lufthygiene | 18 |
| 11.2.5 | Flora und Fauna | 19 |
| 11.2.5.1 | Flora | 19 |
| 11.2.5.2 | Fauna | 19 |
| 11.2.5.3 | Biotoptypenkartierung und Bewertung | 19 |
| 11.2.6 | Landschaftsbild | 20 |
| 11.3 | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht | 20 |
| 11.4 | Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft | 20 |
| 11.4.1 | Ermittlung der Versiegelungsbilanz | 20 |
| 11.4.2 | Eingriff in das Schutzgut Boden | 20 |
| 11.4.3 | Eingriff in das Schutzgut Wasser | 21 |
| 11.4.4 | Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft | 21 |
| 11.4.5 | Eingriff in das Schutzgut Flora | 22 |
| 11.4.6 | Eingriff in das Schutzgut Fauna | 22 |
| 11.4.7 | Eingriff in geschützte Biotope | 22 |
| 11.4.8 | Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 22 |
| 11.5 | Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung, Kompensationsmaßnahmen | 23 |
| 11.6 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung | 23 |
| 11.7 | Pflanzenliste (Empfehlung) | 25 |
| 12. | Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung | 25 |
| 13. | Altlasten | 26 |
| 14. | Immissionsschutz | 26 |
| 15. | Gewässerschutz | 26 |
| 16. | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 27 |
| 17. | Kampfmittelbelastung | 27 |
| 18. | Abfallentsorgung | 27 |
| 19. | Hinweise zur straßenseitigen Erschließung | 28 |
| 20. | Hinweise zur Trinkwasserversorgung | 28 |
| 21. | Hinweise zur Löschwasserversorgung | 29 |
| 22. | Weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung | 29 |
| | Rechtsgrundlage der Planänderung | 30 |
| | Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan | 31 |
| | Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen | 31 |
| | Legende | 36 |
| | Planzeichnung in der bisher rechtskräftigen Fassung (Verkleinerung M 1: 2.000) | 37 |
| | Planzeichnung in der geänderten Fassung (Verkleinerung M 1: 2.000) | 38 |

1 Lage des Planungsgebietes



Der zu ändernde Bebauungsplan umfasst ein planungsrechtlich festgesetztes Wohngebiet im Westen der Ortslage des OT Marwitz. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Ziegenkruger Weg im Norden, das Wohngebiet Am Ziegenkruger Weg (erster Teilbebauungsplan) im Osten, sowie durch die Feldflur von Marwitz im Süden und Westen.

2 Geltungsbereich der Planänderung



Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Planänderung Nr. 16/2004 zum Bebauungsplan „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ im OT Marwitz

Die vorliegende Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan". Das Plangebiet nimmt eine Teilfläche der Flur 2 der Gemarkung Marwitz mit einer Größe von ca. 16,33 ha gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ein.

3. Planverfahren, Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan" war in der Fassung vom Mai 1996 am 23.09.1998 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt worden. Nach Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben trat der Plan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Die Realisierung des ersten Teilbebauungsplanes hatte gezeigt, dass vorrangig ein Bedarf an Einfamilienwohnhäusern besteht. Im Zuge der Vorbereitung der Realisierung der Erschließung und der geplanten Bebauung hatte sich die ursprünglich geplante Straßenführung mit Blick auf den heutigen Bedarf teilweise als unzweckmäßig erwiesen. Zudem sollten die Festsetzungen so geändert werden, dass eine eindeutige Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zum tatsächlichen Eingriff möglich wird.

4. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

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. Der Landschaftsplan folgt der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 08.11.2004 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan" der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz wie folgt mit:

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 142) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Durch die beabsichtigte Änderung des Teilbebauungsplanes sollen u.a. die Festsetzungen zur Bauweise so gestaltet werden, dass der vorrangige Bedarf an Einfamilienhäusern gedeckt werden kann. Gleichzeitig sollen das Erschließungssystem und der Zuschnitt der Baufelder so verändert werden, dass kleinere Baugrundstücke für insgesamt ca. 135 Wohneinheiten entstehen können.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186) sowie*
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.*

Bewertung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Ziegenkruger Weg" wurden Ihnen bereits im Rahmen der Aufstellung der ursprünglichen Planfassung mitgeteilt und die Planungsabsicht zuletzt mit Schreiben vom 29. Mai 1998 gebilligt.

Der genehmigte und rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberkrämer stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Dem FNP hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung mehrfach zugestimmt, zuletzt mit Schreiben vom 7. Mai 2001.

Die beabsichtigten Änderungen sind nicht von raumordnerischer Relevanz, so dass die vorliegende Fassung des Vorentwurfes vom April 2004 weiterhin gebilligt wird.

Mit Schreiben vom 17.10.2005 bestätigte die gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die vorliegende Planänderung auch weiterhin gebilligt wird.

6. Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel nahm mit Schreiben vom 06.07.2004 zur Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz wie folgt Stellung:

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 04. Juli 1995
- Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 20. Juli 1995 mit Artikel 2 "Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (BbgLPIG)"
- Gesetz zu dem Staatsvertrag vom 07. August 1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderung des Landesplanungsvertrages
- Verordnung über den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg vom 02. März 1998
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR); Entwurf vom 1. April 2003
- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel "Zentrale Orte/Gemeindefunktionen" vom 04. März 1998 (im Amtl. Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000.

Die Planänderung zum Bebauungsplan „Am Ziegenkruger Weg“ der Gemeinde Oberkrämer, OT Marwitz ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

***Begründung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche des Regionalplan-Entwurfes (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf), so dass die Planung der Innenentwicklung der Gemeinden entspricht (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Die konkreten Änderungen im Bebauungsplan betreffen keine weitergehenden Belange der Regionalplanung.*

Mit Schreiben vom 22.09.2005 bestätigte die Regionale Planungsgemeinschaft, dass die vorliegenden Planänderung mit ihren Belangen vereinbar ist.

7. Kreisentwicklungskonzeption

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (informelle Planung)

Dem Ortsteil Marwitz wurde im Rahmen des zentralörtlichen Gliederungssystems (LEP I) keine Bedeutung zugeordnet. Eine Zuweisung spezieller Gemeindefunktionen (REP I) erfolgte ebenfalls nicht. Gemäß KEK liegt der Ortsteil Marwitz der Gemeinde Oberkrämer unmittelbar an der Hauptentwicklungssachse „Berlin - Hennigsdorf - Velten - Raum Vehlefanz / Kremmen entlang der Kremmener Bahn“. Der betreffende Planbereich wurde in der KEK als Siedlungsgebiet dargestellt. Die angezeigte Planungsabsicht für einen Teilbereich des Wohnstandortes „Am Ziegenkruger Weg“ ist insbesondere mit den KEK-Leitlinien Ziff. 2 und 3 vereinbar. Danach unterstützt der Landkreis das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken (Ziff. 2). Gemeinden/Ortsteile, die keine zentralen Orte sind, sollen eine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Ab rundungen am Ortsrand erfolgen (Ziff. 3).

Sachstand: Kreistagsbeschluss-Nr. 2/0191 vom 04.04.01

8. Ziel und Zweck der vorliegenden Planänderung

Der Bebauungsplan "Am Ziegenkruger Weg" war 1995 bis 1998 mit dem Ziel aufgestellt worden, die Errichtung von insgesamt 250 Wohnungen im Gesamtgebiet (erster und zweiter Teilbaugebiet) zu ermöglichen. Die Erschließung des Gesamtgebietes, insbesondere die Dimensionierung der Abwassererschließung der Gemeinde, wurde hierfür entsprechend ausgelegt.

Damals war für den ersten Bauabschnitt von einer teilweisen Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ausgegangen worden. Zwischenzeitlich hat sich erwiesen, dass ein Bedarf an Doppel- und Reihenhäusern im ländlichen Raum kaum besteht. Mit Ausnahme von zwei Doppelhäusern wurden bisher nur Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern im ersten Teilbaugebiet - Gebiet errichtet.

Der zweite Teilbaugebiet geht von einer Anzahl von ca. 135 Wohnungen aus.

Es ist zu erwarten, dass auch im zweiten Teilbaugebiet - Gebiet vorrangig ein Bedarf an Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern bestehen wird.

Die bisherige Planung des zweiten Teilbaugebietes hatte das Erschließungssystem und die Baufelder so festgesetzt, dass zum Teil sehr große Grundstücke (ca. 3000 m²) mit geringem Anteil überbaubarer Fläche und großem Anteil von Baugrundstücksfläche mit Pflanzbindungen für den ökologischen Ausgleich entstanden wären. An anderer Stelle waren kleinere Grundstücke möglich, die nur verhältnismäßig geringen Anteil an den Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich hätten. Es hat sich gezeigt, dass die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen hierdurch erschwert wird.

Die vorliegende Planänderung dient dementsprechend der Ermöglichung einer bedarfsgerechten Entwicklung des Plangebietes, der Gewährleistung einer guten Erschließungsökonomie und der Schaffung der Voraussetzung für eine eingriffsbezogene Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Erreichung dieser Ziele soll das Erschließungssystem wie in der geänderten Planzeichnung dargestellt, optimiert und die Baufelder entsprechend neu festgesetzt werden. Die Pflanzbindungen, die dem ökologischen Ausgleich dienen, sollen entsprechend den Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) festgesetzt werden. Sie sollen jedoch nicht mehr vorrangig innerhalb der bisher auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen, sondern in Abhängigkeit von der tatsächlich bebauten Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt werden.

Zugleich sollen die Änderungen, die sich aus der seit dem 01.09.2003 geltenden BbgBO ergeben, insbesondere die neue Vollgeschoss-Regelung, in die Festsetzungen eingearbeitet werden. Entsprechend den Erfahrungen aus der Realisierung des ersten Teilbaugebietes sollen die Festsetzungen insgesamt auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt werden.

9. Begründung der Änderungen

9.1 Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) | Begründung der Änderung |
|--|---|--------------------------------|
| <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i> | <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | |
| I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO) | | |
| 1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO) | | |
| (unverändert) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach §4(3) 1.-4. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. | | |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Aufgaben gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|--|---|---|
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO) | | |
| 2.1 Grundflächenzahl (unverändert) Für alle Baugrundstücke im Plangebiet wird eine GRZ von maximal 0,2 festgesetzt. | | |
| 2.2 Traufhöhe | | |
| <i>Als Traufhöhe sind maximal zuläs- sig: 55,50 m über HN</i> | (Die Festsetzung entfällt.) | Im Plangebiet sind gemäß Ver- messung vom 05.04.2005 Gelän- dehöhen zwischen 46,11 und 52,13 m über NHN vorhanden. Die pauschale Festsetzung einer ab- soluten maximalen Traufhöhe ist deshalb für die angestrebte Auf- nahme des Geländereiefes in der städtebaulichen Planung wenig sinnvoll. Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse i. V. m. der gestal- terischen Festsetzung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss wird die zulässige Traufhöhe hin- reichend genau bestimmt (sh. hierzu auch unter Auswirkungen der Änderungen). Durch die indirekte Bestimmung der Traufhöhe über die Zahl der Vollgeschosse und die gestalte- risch festgesetzte Beschränkung der Drempeihöhe im Dachge- schoss wird den unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet bes- ser Rechnung getragen als durch die vorherige Festsetzung einer pauschalen absoluten maximalen Traufhöhe. |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse | | |
| Im gesamten Plangebiet ist maxi- mal <u>ein Vollgeschoss</u> zulässig. | Im gesamten Plangebiet sind ma- ximal <u>zwei Vollgeschosse</u> zulässig. | Gemäß der seit dem 01.09.2003 geltenden BbgBO ist jedes Dach- geschoss, in dem Aufenthaltsräu- me möglich sind, ein Vollgeschoss. Gemäß bisheriger gestalterischer Festsetzungen sind nur Steildä- cher mit Neigungen zwischen 35° und 45° Dachneigung zulässig. Nach der heute geltenden Fas- sung der BbgBO sind diese Dach- geschosse jeweils zweite Vollge- schosse. |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|--|--|---|
| | | Zur Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Fassung der BbgBO werden 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Zur Berücksichtigung der geplanten Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss wird durch gestalterische Festsetzungen bestimmt, dass das zweite zulässige Vollgeschoss sich in einem Dachraum befinden muss. |
| 3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO) | | |
| Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. <u>Hausgruppen sind unzulässig.</u> | (1) Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. <u>Es sind nur Einzelhäuser zulässig.</u> <u>(2) Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung) als Baugrundstück bestand.</u> | Um dem heutigen Bedürfnis nach vorrangiger Errichtung von Einfamilienwohnhäusern und den übrigen im WA zulässigen Nutzungen als Einzelhäuser Rechnung zu tragen und die mögliche Verdichtung im Plangebiet zu beschränken, wird die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt. Die bisher im gesamten Plangebiet zulässigen Doppelhäuser sollen nur noch auf den bereits als Baugrundstück parzellierten Grundstücken bestehen bleiben, um hier einen eventuellen Planungsschaden durch Beschränkung des bestehenden Baurechtes zu vermeiden. |
| 4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB) | | |
| <u>Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.</u> | (Die Festsetzung entfällt.) (Anmerkung: Die Darstellung der Firstrichtungen in der Planzeichnung entfällt ebenfalls.) | Die festgesetzten 15m tiefen Baustreifen sichern eine straßenbegleitende Bebauung. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse i. V. m. den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung sichert die ortsübliche Gebäudegestaltung. Die geringe Bebauungsdichte und die Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke gewährleisten eine Eingrünung innerhalb des Wohngebietes und an den Siedlungsändern. Die zusätzliche Festsetzung der Firstrichtung und der Hauptrichtung der Baukörper ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich. |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|--|---|--|
| 5. Garagen (§ 9(1)4. BauGB) | | |
| Garagen und Carports sind <i>nur</i> innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | <u>5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</u> <u>5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports nur zulässig, wenn sie mit ihrer gesamten Grundfläche innerhalb des Teiles eines Bau- grundstückes liegen, der mindes- tens 3m und nicht mehr als 20m von einer festgesetzten Straßen- begrenzungslinie entfernt ist.</u> | Die Änderung dient der angemessenen Vergrößerung des Gestaltungsspielraumes bezüglich der Anordnung der Garagen und Carports auf den Baugrundstücken. Bei Anordnung der Garagen und Carports auf den straßennahen Grundstücksteilen bleibt die Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche mit Garagen und Carports hinreichend eingeschränkt. Durch den festgesetzten Mindestabstand von Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie wird den diesbezüglichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung Rechnung getragen. Die Zufahrten zu Garagen und Carports die i.d.R. versiegelt werden, werden indirekt in ihrer Länge beschränkt, wenn die Garagen und Carports auf den straßennahen Grundstücksteilen anzuordnen sind. |
| 6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB) (Gemäß den Maßgaben des LBBW vom 23.09.1998 wurde diese Festsetzung gestrichen.) | | |
| 7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB) | | |
| <u>Im gesamten Baugebiet ist je Bau- grundstück eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig.</u> | (Die Festsetzung entfällt.) | Die Erschließung des Plangebietes wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Die Herstellung der Grundstückszufahrten erfolgt in diesem Zusammenhang in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Erschließungsträger. |
| 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 20. BauGB) | | |
| | Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen <u>Aufbau herzustellen.</u> | Die Festsetzung war bisher als bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen worden. Da sie nicht der Gestaltung sondern der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft dient, wird der Rechtsbezug geändert. An Stelle des bisher festgesetzten wasser- und luftdurchlässigen |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|---|---|---|
| | | "Belages" wird nun der Begriff "Aufbau" verwendet, der klarstellt, dass auch der Unterbau hiermit gemeint ist. |
| 8. Pflanzgebote (§9(1) 25. BauGB) | 8. Pflanzgebote (§9(1) <u>20. und 25.</u> BauGB) | Da die Festsetzungen der Pflanzgebote dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen, wird der Rechtsbezug entsprechend ergänzt. |
| 8.1 Pflanzbindung Straßen und Höfe | 8.1 Pflanzbindungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen | |
| <p><u>8.1.1 Die Planstraße A ist mit mindestens 14 Stck. Straßenbäumen (<i>Tilia platyphyllos Sommerlinde</i>) beidseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.2 Die Planstraße D ist mit mindestens 56 Stck. Straßenbäumen (<i>Sorbus aria Mehlbeere</i>) einseitig (innen) und mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (<i>Sorbus aria - Mehlbeere</i>) im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.3 Die Planstraße E ist mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (<i>Prunus avium Vogelkirsche</i>) beidseitig zu bepflanzen. Die Planstraßen H und I sind je mit mindestens 8 Stck. Straßenbäumen (<i>Prunus avium - Vogelkirsche</i>) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.4 Die Planstraßen F und K sind mit mindestens 24 Stck. Straßenbäumen (<i>Crataegus monogyna - Rotdorn</i>) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.</u></p> | <p>Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 210 standortgerechte einheimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen.</p> <p>Davon sind 40 Bäume als zweiseitige Allee innerhalb der Glienallee zu pflanzen.</p> | <p>Die Standorte der zu pflanzenden Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.</p> <p>Um die Fortsetzung der Gestaltung der Glienallee als Baumallee zu sichern, wurde die Bepflanzung als Allee gesondert festgesetzt.</p> <p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte gemäß der HVE. (sh. hierzu unter Punkt...)</p> <p>Die Festsetzung des Mindeststammumfanges der Bäume wird nicht in die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baumpflanzungen haben nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.</p> <p>Auf Grund des hohen Lehmantelles ist der Boden verhältnismäßig schwer. Zudem ist der bisher als Ackerfläche genutzt Boden durch das Befahren mit schwerem Gerät verdichtet. Unter diesen Bedingungen haben jüngere Bäume bessere Anwuchschancen als ältere größere Bäume.</p> |
| <u>8.1.5 Die Planstraßen G und L sind mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (<i>Prunus avium - Vogelkirsche</i>) einseitig zu bepflanzen.</u> | sh. vorstehenden Text | sh. vorstehenden Text |

| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Begründung der Änderung</p> |
|---|--|---|
| <p><u>Hof F2: Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie) 2 Stck.</u> <u>Hof G: Quercus robur (Stieleiche) 2 Stck.</u> <u>Hof H: Quercus rubra (Roteiche) 2 Stck.</u> <u>Hof I: Tilia platyphyllos (Sommerlinde) 2 Stck.</u> <u>Hof K: Fagus silvatica (Rotbuche) 2 Stck.</u> <u>Hof L: Quercus robur (Stieleiche) 2 Stck.</u> <u>Für sämtliche Hofbäume gilt:</u> <u>Baumschulware, 3x verpflanzt, Hochstamm, 20-24cm Stammumfang</u> <u>8.1.7 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an den Wohnhöfen H und I ist 1 Stck. Obstgehölz entspr. Pflanzen-liste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m² zu pflanzen. Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzusatz (Heubodensaat) anzusäen.</u></p> | | |
| <p>8.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken</p> | | |
| <p><u>8.2.1 Pflanzbindungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> <u>Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:</u> <u>Maßnahmefläche M1: 1 Stck, Laubbaum bzw. Strauch je 1 m². Die Pflanzung muß zu mindestens 75% der Pflanzenliste 1, 2 oder 4 entsprechen: Es ist Baumschulware, Höhe 1m, zu verwenden.</u></p> | <p><u>Auf den Baugrundstücken sind je 100 m² bebauter Grundfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.</u> <u>Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.</u> <u>Die Pflanzung darf auch innerhalb der privaten Grünfläche "Hausgarten" erfolgen, sofern eine solche Fläche dem Grundstück zugeordnet ist.</u></p> | <p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte gemäß der HVE. (sh. hierzu unter Punkt 11.)</p> |
| <p><u>Maßnahmefläche M2: 1 Stck, Obstgehölz entspr. Pflanzenliste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m². Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzusatz (Heubodensaat) anzusäen.</u> <u>8.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume</u> <u>Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm 2x verpflanzt 10-12cm Stammumfang) entsprechend Pflanzenliste 3 außerhalb der unter 8.2.1 genannten Flächen zu pflanzen.</u></p> | <p>sh. vorstehenden Text</p> | <p>sh. vorstehenden Text</p> |

| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Begründung der Änderung</p> |
|--|--|--|
| <p><u>8.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume</u> <u>Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm 2x verpflanzt 10-12cm Stammumfang) entsprechend Pflanzenliste 3 außerhalb der unter 8.2.1 genannten Flächen zu pflanzen.</u></p> | | |
| <p><u>8.2.3 Heckenpflanzungen</u> <u>Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 bzw. 4 vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (siehe 8.2.1.) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Baugrundstücke (je 0,75m). Abstand der Pflanzen voneinander 0,75m.</u></p> <p><u>8.2.4 Kletterpflanzen</u> <u>Alle Gebäude sind auf mindestens 2 aneinandergrenzenden Hauptfassadenseiten mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 oder mit Spalierobst aus Gehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen (mindestens 1 Pflanze je 4m Fassadenlänge). Entsprechende Rankhilfen sind erforderlichenfalls vorzusehen.</u></p> | <p>Die Festsetzungen entfallen</p> | <p>Da der Bebauungsplan die Länge der zukünftigen Grundstücksgrenzen nicht festsetzt, ist der Umfang der zu pflanzenden Heckenfläche nicht quantifizierbar. Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt bereits §7 BbgBO. Die GRZ 0,2 und die geplanten großzügigen Grundstückszuschneitte belassen einen ausreichenden Raum für die Gartengestaltung. Die Anlage von Hecken zur Grundstücksbegrenzung oder die Pflanzung von Klettergehölzen wird im Rahmen der individuellen Grundstücksgestaltung voraussichtlich auf vielen Grundstücken erfolgen. Gemäß dem unter Punkt ... ermittelten Ausgleichsbedarf sind die Festsetzung für den ökologischen Ausgleich nicht erforderlich und können deshalb entfallen.</p> |
| <p>8.3 Pflanzenliste</p> | | |
| <p><u>Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art bestimmt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der festgesetzten Bepflanzung zu verwenden: (Es folgen die Pflanzenlisten.)</u></p> | <p>(Die Pflanzenliste wird in die Begründung übernommen und nicht mehr festgesetzt)</p> | <p>Zur Gewährleistung des angemessenen Ausgleiches des Eingriffes in Natur und Landschaft ist es ausreichend, wenn standortgerechte einheimische Arten verwendet werden. Die Festsetzung einer Pflanzenliste ist hierfür nicht erforderlich. Zur Information, welche Arten dies im Einzelnen sein können, werden die Pflanzenlisten als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Dies schließt nicht aus, dass auch andere geeignete Arten verwendet werden können, die die Anforderungen erfüllen.</p> |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|---|---|--|
| II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BbgBO) | | |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO) | 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO) | |
| 1.1 Fassade | | |
| Als Fassadenoberfläche sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig. Blau ist als Fassadenfarbe nicht zulässig. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende oder reflektierende Oberflächen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind zulässig für die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie. | | |
| 1.2. Dach | | |
| Für <u>Wohngebäude</u> und <u>Gebäude</u> bzw. <u>Überdachungen</u> über 20 m ² mit Ausnahme von Carports gilt: Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach Dachneigung: nur 35°-45° Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig. Dachdeckung: <u>nur Dachziegel oder Dachsteine;</u> <u>das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist ausnahmsweise zulässig.</u> <u>Farbgebung: nur rot und braun für Dachziegel bzw. -steine</u> | (1) <u>Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. Drem-pel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drem-pelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.</u> (2) Für <u>Gebäude</u> bzw. <u>Überdachungen</u> über 20 m ² <u>Grundfläche</u> mit Ausnahme von Carports gilt: Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach Dachneigung: nur 35°-45° Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig. | Die Festsetzung der Gestaltung des zweiten Vollgeschosses als Geschoss in einem Dachraum steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Festsetzungen an die seit dem 01.09.2003 geltenden BbgBO. (Sh. hierzu unter Zahl der Vollgeschosse) Um zu gewährleisten, dass das zweite zulässige Vollgeschoss tatsächlich in einem Dachraum ausgeführt wird, wurde zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung des Dachgeschosses die zulässige Drem-pelhöhe beschränkt. Bei einer Drem-pelhöhe von 1,20m entsteht im Dachraum eine Wandhöhe von 0,8m bis 1m unterhalb der Dachschräge. Hiermit ist eine angemessene Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses gegeben. Die Nutzbarkeit des Dachraumes verbessert sich gegenüber der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes geringfügig. Nach der bisherigen Regelung wäre ein Dachgeschoss gemäß BbgBO (alte Fassung) zulässig gewesen wenn es über weniger als 2/3 seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 gehabt hätte. Bei 10m Gebäudetiefe und 45° Dachneigung wäre so nur eine Drem-pelhöhe von 0,60m möglich gewesen. Bei 35° Dachneigung wäre sie entsprechend höher gewesen. Wegen der weiterhin festgesetzten geringen Bebauungsdichte im Plangebiet soll eine angemessene |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv ge- schrieben und unterstrichen)</i> | Fassung der 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Begründung der Änderung |
|---|--|---|
| | | Nutzbarkeit des Dachraumes ge- währleistet werden. Die Festsetzung von Material und Farbe der Dachdeckung entfällt, um den individuellen Gestaltungs- spielraum für die Gebäudegestal- tung etwas zu vergrößern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausrei- chend, um eine geordnete städte- bauliche Entwicklung zu gewähr- leisten. |
| 2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO) <i>Für die Einfriedungen der Grund- stücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Abstand der Gliederungselemente von mind. 4 cm und einer maxi- malen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Farbe Blau ist nicht zulässig.</i> <i>Mauern als Grundstücksbegren- zung sind unzulässig.</i> | 2. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO) <i>Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festge- setzt:</i> - <i>Zulässig sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.</i> - <i>Mauern und blickdichte Einfrie- dungen sind unzulässig.</i> | Die Festsetzungen zur Einfriedung wurden auf den städtebaulich wirksamen Straßenbereich be- schränkt. Um den grüengeprägten Charakter des Siedlungsbereiches auch vom Straßenraum aus erlebbar zu ma- chen, wurden blickdichte Einfrie- dungen ausgeschlossen und die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Zu den übrigen Grenzen regeln das Nachbarschaftsrecht und die BbgBO die Anforderungen an Ein- friedungen hinreichend. |
| 3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO) | | |
| Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen <u>Belag zu versehen.</u> | (wird unter I./7. festgesetzt) | sh. hierzu unter I./7. |
| 4. Vorgärten §89(1)4. BbgBO | | |
| <i>Vorgartenflächen sind mit Aus- nahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten. (sh. auch I Punkt 8 -Pflanzgebote-)</i> | (Die Festsetzung entfällt.) | Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken regelt bereits §7(1) BbgBO. |

9.2. Begründung der Änderungen der Planzeichnung

Die **Straßenführung** wird so geändert, dass eine bessere Erschließung des Gesamtgebietes gegeben ist. Die **Baufelder** werden der geänderten Erschließung angepasst.

Bei einer Gesamtgröße der Baugrundstücksfläche von ca. 1,3 ha und ca. 135 Grundstücken ergeben sich durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m². Diese durchschnittliche Grundstücksgröße ist für den Standort angemessen.

Die **Straßenverkehrsflächen** werden einheitlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung von **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** verkehrsberuhigter Bereich soll nicht mehr erfolgen, da die Gestaltung des Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Da das Wohngebiet wegen seiner Lage insgesamt keinen Durchgangsverkehr haben wird, ist die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Die Festsetzung der **Firstrichtung** entfällt, da durch die Baufelder in Form von Baustreifen eine hinreichende städtebauliche Ordnung für die **Anordnung der Hauptgebäude** gewährleistet ist.

Die **Ausgleichsmaßnahmen** werden nach den Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung für die geänderte Planung messen.

Die Festsetzung der **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, innerhalb derer auf den Baugrundstücken vorrangig die Pflanzbindungen für den ökologischen Ausgleich festgesetzt sind, entfallen ebenfalls.

Die **Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken** werden nun durch textliche Festsetzung auf die bebaute Grundfläche bezogen. Damit wird die unmittelbare Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zur tatsächlichen Versiegelung auf den Baugrundstück möglich. Zugleich wird der Spielraum für die Grundstücksgestaltung durch die zukünftigen Nutzer vergrößert.

Die Festsetzung der **Pflanzbindung innerhalb der Verkehrsflächen** wird insgesamt festgesetzt. Die Festlegung der Standorte der zu pflanzenden Bäume soll in der Erschließungsplanung erfolgen.

Die bisherige **öffentliche Grünfläche** wurde in ihrer Größe soweit verringert, wie es für die Anlage einer Fläche für die Regenwasserretention erforderlich ist. Eine **öffentliche Spielfläche** ist nicht mehr geplant. Wegen der absehbaren überwiegenden Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern mit großzügigen zugehörigen Gartenbereichen ist davon auszugehen, dass ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche nicht bestehen wird. Der umgebende Landschaftsraum bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für die naturnahe Naherholung. Die fußläufigen Anbindungen an den umgebenden Landschaftsraum erfolgen ebenfalls durch öffentliche Grünflächen.

Zum Ausgleich des näheren Heranrückens der geplanten Wohnbebauung an die Baugrundstücke des ersten Teilbebauungsplanes wurde im angrenzenden Bereich eine **private Grünfläche** festgesetzt.

Der Abstand der geplanten Bebauung im zweiten WA ist mit mindestens 50m zwischen den Hauptgebäuden bzw. Baufeldern zum ersten Teilbebauungsplan noch immer so groß, dass erhebliche gegenseitige Beeinträchtigungen der Nutzungen im ersten und im zweiten Teilbebauungsplan auf Grund der vorliegenden Änderung nicht zu befürchten sind.

Die **geänderte Planzeichnung** und die Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes sind im **Anhang** dargestellt.

9.3 Städtebauliche Kennwerte der Änderung

| Flächennutzung | Fläche gemäß bisheriger Festsetzung | Fläche gemäß geplanter Änderung (Vorentwurf zur Planungsanzeige vom 27.10.2004) | | Fläche gemäß geplanter Änderung (Satzung November 2005) | |
|----------------|-------------------------------------|---|-------------|---|-------------|
| | (ha) | (ha) | Bilanz (ha) | (ha) | Bilanz (ha) |
| Wohnbaufläche | 13,82 | 13,78 | - 0,04 | 13,77 | - 0,05 |
| Grünfläche | 0,52 | öffentl. 0,47 | - 0,05 | öffentl. 0,17 privat 0,31 gesamt 0,48 | - 0,04 |
| Verkehrsfläche | 1,99 | 2,08 | +0,09 | 2,08 | + 0,09 |
| gesamt | 16,33 | 16,33 | | 16,33 | |

10. Auswirkungen der Änderungen

Durch die vorliegenden Änderungen werden die **geplanten Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen nur geringfügig verändert**. Entsprechend dem Bedarf werden im Plangebiet **vorrangig Einzelhäuser** entstehen, die bisher zulässigen Doppelhäuser wurden weitgehend ausgeschlossen.

Die **Grundstückszuschnitte** werden **bedarfsgerechter** möglich sein. Die **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb des Plangebietes **zu den tatsächlichen Eingriffen** wird erheblich erleichtert. Der **Ausgleichsbedarf** wurde auf der Grundlage der **Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)** ermittelt.

Die zuvor geplante **öffentliche Grünfläche Spielplatz** ist nicht mehr vorgesehen. Wegen der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern mit großen Wohngärten und dem Angebot des umgebenden Landschaftsraumes wird dies keine erheblichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen haben.

Der **Wegfall der Traufhöhe** i. V. m. den gestalterischen Festsetzungen **des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss** hat nur geringe städtebauliche Auswirkungen. Durch die Ermöglichung eines Drempels in angemessener Höhe von 1,20m (außen gemessen) ergibt sich innen eine Wandhöhe von ca. 0,80m bis 1,0 m, die es ermöglicht, die Fläche unter der Dachschräge zumindest als Stellfläche für Möblierungen mit zu nutzen.

Die möglichen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse i. V. mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachgeometrie wie folgt:

| | Gebäude mit Keller (2 VG, davon 2. VG im Dachraum) | Gebäude ohne Keller (2 VG, davon 2. VG im Dachraum) |
|--|---|--|
| Firsthöhe | 10,30 m | 9,20 m |
| Dach von Traufe bis First (kein weiteres VG) | 5,00 m (Annahme: 10m Gebäudetiefe, Satteldach, 45°) | 5,0 m (Annahme: 10m Gebäudetiefe, Satteldach, 45°) |
| Traufhöhe | 5,30 m | 4,20 m |
| Drempel | 1,20 m | 1,20 |
| 2. OG bis OK Decke | | |
| Erdgeschoss bis OK Decke | 2,70 m | 2,70 m |
| Deckenoberkante Keller maximal 1,40 m über Gelände (§2(4) BbgBO) | 1,40 m | 0,30m (Sockel) |

11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

11.1 Vorbemerkungen

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.

Durch die vorliegende Änderung verändern sich die Größen der geplanten Flächennutzungen nur unwesentlich. (sh. 9.3.)

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz wurde zur Eingriffsregelung mitgeteilt, dass im weiteren Planungsverfahren die Eingriffsregelung im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (flächen-, funktions- und schutzgutbezogen) abzuarbeiten, Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln sind. Die „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bestanden die HVE noch nicht. Sie werden nun auf die vorliegende Fassung der Änderung des Bebauungsplanes angewendet.

11.2 Bestand im Plangebiet

11.2.1 Bisherige vorhandene und zulässige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine frühere **Ackerfläche**, die bisher unbebaut ist. Durch rechtskräftigen Bebauungsplan wird hier ein **Allgemeines Wohngebiet** einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen festgesetzt.

11.2.2 Boden

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer inselförmig im Havelländischen Luch liegenden Grundmoränenplatte, dem „Ländchen Glien“. Diese Diluvialplatte ist teilweise von Dünen überlagert.

So ist auch der Untergrund des Planungsgebietes im wesentlichen sandüberdeckter Geschiebemergel.

Die Bodenqualität wird als „mittelmäßig“ eingestuft (lehmunterlagerter Sandboden, Ackerzahl 28-34) Nach Aussage ansässiger Landwirte ist das Plangebiet eher den ertragsarmen, sandigen Böden, auf denen sich eine Bewirtschaftung nicht mehr lohnt, zuzuordnen.

Auf diesem grundwasserfernen Standort hat sich eine mäßig gebleichte Braunerde entwickelt.

Derzeitig ist die Planungsfläche, von möglichen Untergrundverdichtungen (durch schweres landwirtschaftliches Gerät) abgesehen, unversiegelt.

11.2.3 Hydrologie

Die Glienplatte wird im Ökologisch Landschaftsplanerischen Gutachten zum LSG Nauen-Brieselang-Krämer (Szamatolski) vom Dezember 91 überwiegend als „Bereich ohne unmittelbare Gefährdung des Grundwassers“ ausgewiesen. Das trifft auch auf das Planungsgebiet weitgehend zu.

Lediglich der Entwässerungsgraben (ca. 100m nördlich des Planungsgebietes) wird als „gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt“ und die beiden Seen (Höllensee und Löwensee in ca. 500m Entfernung südöstlich) werden als „gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt“ eingestuft.

Der Höhenrücken, auf dem sich das historische Dorf und das geplante Wohngebiet befinden, wird hingegen bezüglich der Grundwassergefährdung als unbedenklich eingestuft.

Die Hydrogeologische Karte der DDR, Karte Grundwassergefährdung, zeigt einen unüberdeckten Grundwasserleiter im Bereich südlich des Seewegs und am Höllensee und die relative Gefährdung des Grundwassers nördlich des Ziegenkruger Weges. Am Ostrand des zweiten Teilbebauungsplanes, wo sich im angrenzenden Bereich des ersten Teilbebauungsplanes eine Senke befindet, ist ein Gefährdungsgebiete vorhanden.

Das nächste Wasserwerk befindet sich am Muhrgraben neben der Verbindungsstraße Marwitz-Hennigsdorf. Seine Schutzzone III endet 900m östlich des Planungsgebietes (ca. auf Höhe des Marwitz-Bötzower Weges). Das Planungsgebiet selbst befindet sich außerhalb jeglicher Trinkwasserschutzzone.

11.2.4 Klima, Lufthygiene

Die großen ökologischen Ausgleichsräume im Umland sind wichtige Gegenpole für den Klima- und Luftaustausch mit der Hauptstadt. Die kalt-feuchten Niederungen des Rhinluchs, der Muhre und der Havel ermöglichen die Entstehung von Flurwinden, die beim Vorhandensein geeigneten Belüftungsbahnen frischere, kühlere Luft aus dem Umland in die Stadt führen können und damit der Smoggefahr entgegenwirken können.

Das geplante Wohngebiet liegt am Rande der nordwestlichen städtebaulichen Entwicklungsachse entlang der Kremmen-Neuruppiner Bahn und außerhalb der für die Erzeugung der Flurwinde relevanten Bereiche.

Mikroklimatisch betrachtet verbindet eine kleine Senke im angrenzenden Bereich des ersten Teilbebauungsplanes am Ostrand des Plangebietes des zweiten Teilbebauungsplanes die nördlich und südlich von Marwitz gelegenen Niederungen und ermöglicht so einen Kaltluftabfluss von Nord in Richtung Höllensee.

Da ein Flurgehölzbestand nicht vorhanden ist, besteht eine verstärkte Anfälligkeit für Deflation und damit verbunden Bodenaustrocknung, insbesondere in den etwas erhöht gelegenen Bereichen. Die vorgesehene Planung sollte daher Gehölzpflanzungen für die Verbesserung des Windschutzes vorsehen und durch eine möglichst geringe Versiegelung die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ermöglichen.

11.2.5 Flora und Fauna

11.2.5.1 Flora

Die Feldflur im Planungsgebiet ist nicht durch Gehölze wie z.B. Hecken und Gebüsche gegliedert. Auf den Teilen der Feldfläche, die in den letzten Jahren nicht genutzt wurden, hat sich eine Ackerbrachenvegetation (09140 der Biotoptypenliste des Landes Brandenburg) entwickelt.

Die Vegetationsstruktur ist nicht einheitlich. Je nach Exposition, Feuchtigkeit und Boden wechseln krautige und grasige höhere und niedrigere Bestände mit wechselnden Leitarten.

Folgende Arten treten in dominanten Beständen auf:

- *Agropyron repens* (oft großflächig und nahezu ausschließlich)
- *Conyza canadensis* (überall insbesondere in Beständen mit:
- *Apera spica-venti* (nahezu überall)
- *Cirsium arvense* (kleinflächige Bestände vor allem im Süden)
- *Sisymbrium loeselii*
- *Rumex crispus* (aspektbildend in den südlich angrenzenden feuchteren Bereichen zusammen mit *Viccia cracca* und *Phalaris arundinacea*)

Die im Planungsgebiet vorgefundene Vegetation läßt auf eine relativ geringe ökologische Wertigkeit schließen. Die Konzentration der Nitrophyten am Unterhang (südlich des Plangebietes) läßt auf landwirtschaftsbedingte Erosion und Nährstoffverlagerung schließen. Der Boden im Plangebiet selbst ist offensichtlich verarmt.

11.2.5.2 Fauna

Die weitgehend gehölzfreie Landschaft zwischen dem Dorf Marwitz und dem Krämer-Wald läßt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum.

Da sich die Flächen auf dem trockenen Höhenrücken befinden, sind Wiesenbrüter (Kiebitze, Brachvogel) nicht zu erwarten.

Selbst in Nähe des nördlich des Plangebietes befindlichen Grabens finden Wiesenbrüter kaum Lebensraum, da der Graben melioriert, tief in die umliegende Feldflur eingeschnitten wurde und bis hart an den Grabenrand bewirtschaftet wird.

Vom Krämer und den davor gelagerten Waldinseln aus nutzen einige Greifvögel (i.d.R. Bussarde, seltener Gabelweihen) die um Marwitz gelegene Feldflur als Jagdgebiet. Das beinahe vollständige Fehlen von Ansitzen hält diese Tiere jedoch von einer intensiveren Nutzung des Plangebietes ab.

11.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung

Biotoptypen nach Biotopkartierung Brandenburg, Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels ist das Plangebiet als **09140 - Ackerbrache** einzustufen.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

| Bedeutung und Empfindlichkeit | Bewertungskriterien |
|-------------------------------|--|
| hoch | hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope |
| mittel | Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben |
| gering | Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten |

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, der vom Krämerwald bis in das historische Dorf zieht und ca. 300m westlich des Dorfes durch einen geringmächtigen Sattel gegliedert wird. Das Plangebiet ist von 3 Seiten von freier Feldflur umgeben. An einer Seite grenzt es an das Siedlungsgebiet des ersten Teilbebauungsplanes.

11.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschG oder BNatSchG vorhanden.

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Das Plangebiet **grenzt** im Süden, Westen und Norden **an das Landschaftsschutzgebiet "Nauen / Briese-lang / Krämer"**. Die angrenzenden Bereiche des LSG sind Ackerflächen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des LSG durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zu befürchten. Die südlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen sollen als Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung im Plangebiet in Extensivgrünlandflächen umgewandelt werden. Damit wird zugleich den Schutz- und Entwicklungszielen des LSG Rechnung getragen.

11.4 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

11.4.1 Ermittlung der Versiegelungsbilanz

Im folgenden werden die im Plangebiet bisher zulässigen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen gemäß vorliegender Änderung in Bezug auf die Flächengröße und die mögliche Versiegelung verglichen:

| Nutzung | bisher festgesetzt | | geplant (Änderung) | | Bilanz zulässige Versiegelung (ha) |
|--|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|
| | Fläche (ha) | zulässige Versiegelung (ha) | Fläche (ha) | zulässige Ver- siegelung (ha) | |
| Wohngebietsfläche WA GRZ 0,2 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen | 13,82 | 30%* von 13,82= 4,14 | 13,77 | 30%* von 13,77= 4,13 | - 0,01 |
| Verkehrsfläche | 1,99 | 80%** von 1,99= 1,59 | 2,08 | 80%** von 2,08= 1,66 | + 0,07 |
| Grünfläche | 0,52 | | 0,47 | | |
| | | | | | |
| gesamt | 16,33 | 5,73 | 16,33 | 5,79 | + 0,06 |

* Zur festgesetzten GRZ 0,2 wurde für Nebenanlagen jeweils eine Überschreitung von 50% hinzugerechnet.

** Für die Verkehrsflächen wird eine 80% Versiegelung zugrundegelegt. Dabei wird ein Anteil von 20% für Randstreifen, Versickerungsflächen und Baumstandorte berücksichtigt

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich die maximal zulässige Gesamtversiegelung geringfügig um insgesamt 0,06 ha. Im folgenden wird der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den der Bebauungsplan in der geänderten Fassung vorbereitet.

11.4.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen ist insbesondere mit den Faktoren Versiegelung und Verdichtung zu rechnen. Außerdem wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Während der Bauphase wird der Boden mit schwerem Gerät befahren, so dass die Gefügestruktur stark verändert wird. Der Grad der Empfindlichkeit des Bodens ist abhängig vom Wassergehalt des Bodens und der Bodenart. Im Plangebiet herrscht Sandboden vor.

Gemäß dem vorliegenden geänderten Bebauungsplan wird im Plangebiet eine maximale Gesamtversiegelung von 5,79 ha zulässig. Diese Versiegelung stellt einen **Eingriff in das Schutzgut Boden** dar, der auszugleichen ist.

11.4.3 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Grundwasser Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone oder Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung des Bodens vorbereitet. Durch Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Ein Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine wesentlichen Oberflächengewässer. Das Plangebiet steht in hydrologischem Zusammenhang mit den ca. 500m entfernten Höllen- und Löwenseen, deren Einzugsbereich zu geringen Teilen auch im Plangebiet liegt.

Das **Niederschlagswasser**, das auf den **Baugrundstücken** anfällt, kann auf Grund der geringen GRZ gemäß Brandenburgischem Wasserrecht auf den Baugrundstücken versickern.

Für das **Niederschlagswasser**, das auf den **Straßenverkehrsflächen** anfällt, ist eine Regenwasserableitung erforderlich. Der nördliche Teil des Plangebietes entwässert nach Nordost. Hier ist am tiefsten Punkt die Anlage einer **Regenwasserretentionsfläche erforderlich**.

Der südliche Teil des Plangebietes entwässert in südlicher Richtung. Hier kann das Niederschlagswasser zur Wasseranreicherung des Höllen- und Löwensees dienen.

Durch die genannten Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

11.4.4 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Klima Das Schutzgut Klima/Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen, bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsgebiet sind im Analyseteil des GOP beschrieben worden. Auswirkungen der Festsetzungen des B-Planes kommen vor allem in der Ebene des Mikroklimas zur Geltung. Die Bodenversiegelung steigt, der klimaausgleichende Vegetationsanteil nimmt ab. Das offene Feld hatte bisher einen positiven Einfluß auf benachbarte bebauten Bereiche. Durch die Temperaturdifferenz zwischen den bebauten Flächen und der benachbarten Offenfläche entstehen Luftbewegungen, die in die bebauten Bereiche gelangen. Sie haben Bedeutung für den Luftaustausch und die Schadstoffverdünnung. Im Plangebiet spielt außerdem die Topographie eine wesentliche Rolle für das Klima. Im Bereich des Höhensattels zwischen 1. und 2. Teilbebauungsplan kann sich bildende Kaltluft abfließen. Der Beeinträchtigung des Klimas muß entgegengewirkt werden durch:

- Erhaltung bzw. Schaffung förderlicher Vegetationsstrukturen
- Minimierung schadstoffbedingter Belastungen
- Erhaltung der Möglichkeit des Luftaustauschs
- Erhaltung der Möglichkeit des Kaltluftabflusses

Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

11.4.5 Eingriff in das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandene Biotoptypen Ackerbrache/ Acker durch Bebauung und Nutzung ist gering, da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung in den Gartenbereichen eine hohe Diversität an ein- und mehrjährigen gartentypischen Stauden und Gehölzen zu erwarten ist. Ein Eingriff in Baumbestand erfolgt nicht, da kein Baumbestand vorhanden ist.

11.4.6 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen nutzbaren Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein. Zugleich erhöht die geplante Nutzung jedoch die Diversität der Landschaft. Durch die Schaffung von Gartenbereichen werden verbesserte Bedingungen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Durch die geplante geringe Bebauungsdichte verbleiben ausreichend große unbebaute Flächen, die durch individuelle gärtnerische Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen können. Da die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke bereits durch §7 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) geregelt wird, ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

11.4.7 Eingriff in geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

11.4.8 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da das Plangebiet auf einer leichten Geländeerhebung liegt, ist es vom umgebenden Landschaftsraum her einsehbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild der bisher ungegliederten Feldfläche ist gering.

Die Bebauung wird das natürliche Geländere relief aufnehmen. Die Beschränkung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse soll eine maßvolle Bebauung gewährleisten. Die Pflanzung von gartentypischen Obstbäumen im Siedlungsgebiet und die Anlage begrünter Gartenbereiche als Übergang zwischen der Bebauung und dem Landschaftsraum sollen die landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes gewährleisten.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und es verbleibt kein ausgleichender Eingriff.

11.5 Flächen- und Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung, Kompensationsmaßnahmen

| Schutzgut | Art des Eingriffs / Art der Auswirkung | betroffene Fläche | Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich |
|---------------------------------|--|----------------------|---|
| Boden | Verlust an Offenfläche durch Versiegelung auf Baugrundstücken | max. 4,13 ha | M - Festsetzung einer geringen GRZ M - durch Festsetzung von Baustreifen M - durch Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit in Mieten E - Aufwertung von 4,13 ha Ackerfläche außerhalb des Plangebietes durch Umwandlung in Extensivgrünland A - Pflanzbindungen für Einzelbäume auf den Baugrundstücken |
| | Verlust an Offenfläche durch Versiegelung auf Verkehrsflächen | 1,66 ha | E - Aufwertung von 1,22 ha Ackerfläche außerhalb des Plangebietes durch Umwandlung in Extensivgrünland A - Pflanzung von 210 Straßenbäumen |
| Wasser/ Grundwasser | Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung auf den Baugrundstücken | max. 4,13 ha | M - durch Festsetzung einer geringen GRZ Ermöglichung der Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken M - Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für Zufahrten und Stellplätze M - durch Festsetzung von Baustreifen V - keine Bebauung im Bereich der Grundwassergefährdung am Ostrand des zweiten Teilbebauungsplanes (Festsetzung als Gartenfläche) |
| | Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Versiegelung der öffentliche Verkehrsflächen | 1,66 ha | A - Festsetzung einer Fläche für die Regenwasserversickerung für das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen im Nordosten des Plangebietes A - Pflanzung von 210 Straßenbäumen |
| Biotop- und Arten- schutz | Verlust an Lebensräumen (Acker) für Pflanzen und Tiere durch Bebauung, Bau von Straßen und Wegen und baulichen Anlagen | 5,79 ha | A - Anlage von 9,6 ha Gartenfläche einschließlich Baumpflanzungen A - Pflanzung von 210 Straßenbäumen |
| Schutzgut | Art des Eingriffs / Art der Auswirkung | betroffene Fläche | Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich |
| Klima/ Luft | Voraussichtliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Wärmespeicherkapazität) | gesamt | V - Freihalten des Kaltluftabflusses durch Festsetzung von Gartenflächen an der Ostgrenze des Plangebietes M - Umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen |
| | Voraussichtliche Veränderung der Luftaustauschverhältnisse bzw. Luftfeuchte | gesamt | V - Freihalten des Kaltluftabflusses durch Festsetzung von Gartenflächen an der Ostgrenze des Plangebietes M - Umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen |
| Land- schaftsbild | Verlust des unbebauter Freifläche | gesamt | M - Sicherung geringer GRZ und max 2 Vollgeschosse, M - Festsetzungen zur Sicherung ortstypischer Bebauung (Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung) M - Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes (Baumpflanzungen) |

11.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung

Ein zusätzlicher auszugleichender Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt sich durch die Mehrversiegelung von insgesamt 5,79 ha. Ein Anteil von 1,66 ha wird durch die festgesetzten neuen Straßen versiegelt. Ein Anteil von max. 4,13 ha Neuversiegelung wird auf den Baugrundstücken im Plangebiet zulässig.

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Kompensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen.

Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht. Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m² Versiegelung erfolgen.

Um im Plangebiet eine hohe Wohnqualität zu sichern und im Zusammenhang mit dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet eine Minderung der ökologischen Qualität am Standort zu vermeiden, sollen die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung durchgeführt werden.

Flächen für eine Entsiegelung stehen im Plangebiet oder in dessen Umgebung nicht zur Verfügung.

Für Ersatzmaßnahmen sollen gemäß bisherigem Bebauungsplan die Flächen südlich des Plangebietes (Flurstücke 10/2 und 11/2 der Flur 2, Gemarkung Marwitz, 5,35 ha) genutzt werden. Da sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, sind sie durch vertragliche Vereinbarungen für diesen Zweck zu sichern.

Gemäß HVE sollen diese Flächen von Ackerflächen in Extensivgrünlandflächen umgewandelt werden. Da die betreffenden Flächen den Übergang vom Plangebiet zum Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" bilden, ist deren ökologische Aufwertung von besonderem Wert.

Der Ausgleich von Versiegelungen durch Baumpflanzungen soll gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nur erfolgen, wenn andere Möglichkeiten des Ausgleiches nicht bestehen.

Im vorliegenden Fall kann nur durch Baumpflanzungen im Plangebiet eine wirksame ökologische Aufwertung am Standort des Eingriffes erreicht werden. Das bisher vollständige Fehlen von Baumbestand im Plangebiet hat nachteilige Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Deshalb sind Baumpflanzungen im vorliegenden Fall besonders geeignete Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Eingriffe. Hierbei wird ebenfalls die Lage des Plangebietes am LSG berücksichtigt.

Deshalb werden zum Ausgleich der zusätzlich zulässigen Versiegelungen, die nicht durch die Umwandlung von Ackerfläche zu Extensivgrünland ausgeglichen werden können, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Versiegelungen werden im einzelnen wie folgt kompensiert:

| geplante Nutzung | geplante Versiegelung | Kompensationsmaßnahme | Anrechnung gem. HVE | Ausgleichswirkung für Versiegelung | Sicherung der Ausgleichsmaßnahme durch |
|---------------------------------|-----------------------|--|--|------------------------------------|--|
| Straßenverkehrsfläche | 1,66 ha | Pflanzung von 210 Straßenbäumen im Plangebiet | je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung | 210*50=1,05 ha | Festsetzung im Bebauungsplan |
| | | Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland (Flurst. 10/2 und 11/2, südl. d. Plangebietes, 5,35 ha) | 1:2 | 1,22 :2 = 0,61ha | vertragliche Vereinbarung |
| | | | | gesamt 1,66 ha | |
| Wohnbaugrundstücksfläche | 4,13 ha | Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland (Flurst. 10/2 und 11/2, südl. d. Plangebietes, 5,35 ha) | 1:2 | 4,13 :2 = 2,065 ha | vertragliche Vereinbarung |
| | | Pflanzung von 413 Bäumen auf Baugrundstücken | je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung | 413*50= 2,065 ha | Festsetzung im Bebauungsplan |
| | | | | gesamt 4,13 ha | |

Für das Plangebiet ergibt sich die festgesetzte Bepflanzung wie folgt:

Für die Straßenbaumpflanzungen wird die Zahl der zu pflanzenden Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festlegung der Straßenbaumstandorte erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Festsetzung der Baumpflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes durch Versiegelung erfolgt mit direktem Bezug auf die bebaute Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. So ist ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Ausgleiches mit dem Eingriff gesichert.

Nach Umwandlung der Ackerfläche außerhalb des Plangebietes in Extensivgrünland verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **413 Bäumen** auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes. Diese Bäume dienen dem Ausgleich von 2,065 ha zu versiegelnder Fläche.

Insgesamt können bei einer GRZ 0,2+50% 4,13 ha versiegelt werden. Bezieht man die zu pflanzenden Bäume auf die insgesamt zu versiegelnde Fläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $41.300 : 413 = \text{je } 100\text{m}^2 \text{ versiegelter Fläche } 1 \text{ Baum}$.

Bei einer maximalen Versiegelung von GRZ 0,2+50%=GRZ 0,3 und durchschnittlich 1.000m² Grundstücksfläche ergibt sich eine bebaubare Grundfläche GR von $1.000\text{m}^2 \times 0,3 = 300 \text{ m}^2$. Bei einem Baum je 100m² GR wären im genannten Fall $300 : 100 = 3$ Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen.

Bei z. B. 980 m² Grundstücksgröße ergibt sich: auszugleichende bebaubare Grundfläche maximal $0,3 \times 980\text{m}^2 = 294 \text{ m}^2$. Bei einem Baum je 100 m² ergeben sich bei maximaler Grundstücksbebauung $294 : 50 = 2,94$ Bäume. Da das Ergebnis auf eine ganze Zahl zu runden ist, sind im genannten Fall ebenfalls 6 Bäume zu pflanzen.

11.7 Pflanzenliste (Empfehlung)

Um den gestalterischen Spielraum für die Gartengestaltung nicht unangemessen einzuschränken, werden keine Baumarten vorgegeben. Um den Zweck der Ausgleichsfestsetzung zu erfüllen, ist es ausreichend, wenn standortgerechte Laubbäume verwendet werden. Hierfür kommen auch hochstämmige Obstbäume in Betracht.

Für die Gartengestaltung werden z. B. folgende einheimische standortgerechte Arten empfohlen:

Pflanzliste 1 (Bäume):

Acer campestre
Crataegus laevigata
Prunus cerasifera
Prunus padus
Sorbus intermedia
Acer platanoides
Morus alba
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Betula pendula
Pinus sylvestris
Pyrus communis
Crataegus monogyna

Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):

Acer campestre
Corylus avellana
Cornus mas
Prunus spinosa
Berberis vulgaris
Euonymus europaeus
Syringa vulgaris
Cornus sanguinea
Rhamnus frangula
Rosa canina
Genista tinctoria
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Rubus fruticosus
Viburnum lantana
Juniperus communis
Salix caprea

12. Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung

Das Planverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in der Zeit zwischen dem 14. März 1999 und dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet. (Aufstellungsbeschluss 17. Juni 2004)

Es wurde geprüft, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Urp-

weltschutz" vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, ein Umweltbericht erforderlich sind.

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

Gemäß §244 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung (BauGB n.F.) kann im vorliegenden Fall auf dieser Grundlage ohne Umweltprüfung fortgefahren werden, sofern das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

13. Altlasten

Der Planbereich wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

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

14. Immissionsschutz

Der erste Teilbebauungsplan „Am Ziegenkruger Weg“ befindet sich im Immissionsbereich der Landesstraße L17. Nach Aussage eines lärmschutztechnischen Gutachtens, welches durch das Akustik - Ingenieurbüro MOLL GmbH i.G., anerkannte Bauakustische Prüfstelle, Gruppe II nach DIN 4109 - Meßstelle nach §26 BimschG aus Berlin erarbeitet wurde, waren in den nah der Landesstraße gelegenen Teilen des ersten Teilbebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das der Landesstraße am nächsten gelegene Baufeld des zweiten Teilbebauungsplans ist mind. 300m von der Landesstraße entfernt. In dieser Entfernung ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Immissionen der Landesstraße nicht zu rechnen.

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

Allgemein wird auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verwiesen. Durch die Bewirtschaftung der Felder in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu zeitweisem Auftreten von dorftypischen Geräuschen, Gerüchen oder Staub kommen.

Überschreitungen der im WA vorgesehenen Orientierungswerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind hieraus jedoch i. d. R. nicht zu erwarten.

Gem. §8 Abs.3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

15. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgelegten Trinkwasserschutz- und Vorbehaltsgebiete. Ca. 800m östlich des Plangebietes endet die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz.

Wegen der Nähe zur Trinkwasserschutzzone sind die allgemeinen Grundsätze zum Gewässerschutz unbedingt zu beachten. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung muß angestrebt werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.
- Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen einzuhalten.
- Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trink- und Abwasserverband zu realisieren.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I Nr. 22 S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1997 (GVBl. I Nr. 15 S. 168) und durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2000 (GVBl. I S. 90, berichtigt S. 129)

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Landkreis Oberhavel teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine Bodendenkmale bekannt sind.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum teilte mit Schreiben vom 06.10.2005 mit, dass aus Sicht der Behörde gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen grundsätzlich gerechnet werden muss, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

17. Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, des Landes Brandenburg teilte mit Schreiben vom 29.09.2005 zum vorliegenden Bebauungsplan mit, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des o.g. Vorhabens nicht bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach §3(1)Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Ordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

18. Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

- Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiachsige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 101 t [§ 34 (4) Pkt. 1 StVZO].
 - Müllbehälterstandplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.
 - Fahrbahnbreiten und Fahrkurven einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen (EAE 85/95 ist zu beachten).
- Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.*

19. Hinweise zur straßenseitigen Erschließung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

Zu Planung von verkehrsberuhigten Bereichen (Z. 325 StVO) sind bei der Gestaltung der Verkehrsflächen die Verwaltungsvorschriften (VwV) zu o.g. Zeichen zu beachten, da nur so die verkehrsrechtliche Anordnung zulässig ist.

Die örtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Kennzeichnung verkehrsberuhigter Bereiche sind in den Nummern II und III der Verwaltungsvorschrift (VwV) zu den Verkehrszeichen Z. 325/326 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), Rn 2-8, aufgeführt. Nach Nummer IV-Satz 2-, Rn. 9 dieser Verwaltungsvorschrift dürfen die Z. 325/326 StVO nur angeordnet werden, wenn die unter II und III aufgeführten Voraussetzungen vorliegen. An diese Vorgaben sind die Straßenverkehrsbehörden zwingend gebunden. Insofern sind verkehrsberuhigte Bereiche öffentliche Verkehrsflächen mit Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und Teilnehmer, in denen aber der sonst bewährte und im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungssatz der Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrzeuge) nicht gilt. Da diese Preisgabe des Separationsprinzips eine Gefahrensteigerung in sich birgt, müssen die mit Z. 325/326 StVO beschilderten Verkehrsflächen bereits durch ihre bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

20. Hinweise zur Trinkwasserversorgung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

- Entsprechend Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Inbetriebnahme des Leitungsnetzes spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt Oberhavel anzuzeigen.
- Anlagen einschließlich des dazugehörenden Leitungsnetzes bzw. Hausinstallationen aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.
- Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.
- Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.
- Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzerneuerung/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.

Rechtsgrundlage: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 959)

21. Hinweise zur Löschwasserversorgung

Der Landkreis Oberhavel teilte mit Schreiben vom 02.08.2004 im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 27.10.2004 zur Planänderung des Bebauungsplans „Am Ziegenkruger Weg - zweiter Teilbebauungsplan“ der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz folgendes mit:

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Berücksichtigung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.
- Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach Art der Bebauung mindestens 48-96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.
- Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte nicht mehr als 80 bis 120 m, die zum Objekt selbst 300 m nicht überschreiten.
- Hinsichtlich der Erschließung mit Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr sicherzustellen.

Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.

Zu den Änderungen gibt es aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

22. Weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Trinkwasser und Schmutzwasser

Mit Schreiben vom 28.09.2005 teilte die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** als Betriebsführer für die Gemeinde Oberkrämer mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Einwände bestehen.

Der vorhandene Leitungsbestand, der in einem der Stellungnahme beigefügten Lageplan dargestellt war, ist über die Glienallee an das vorliegende Plangebiet herangeführt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls finanzielle und rechtliche Aspekte der Trinkwasser- und Schmutzwassererschließung im Rahmen von Erschließungsverträgen zu regeln sind. Die weiteren Planungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen.

Elektroenergie

Für das Plangebiet wird die Elektroenergieversorgung durch den Versorgungsträger, die **E.ON edis AG**, gesichert. Zuständig ist das Regionalzentrum Hennigsdorf.

Sofern zur Energieversorgung für die geplante Bebauung die Errichtung einer Trafostation notwendig ist, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14 BauNVO.

Die **E.ON edis AG**, teilte mit Schreiben vom 05.10.2005 hierzu folgendes mit:

„Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16.09.2005 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.“

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. In zentraler Lage ist eine Fläche von ca. 4x5m für eine erforderliche Trafostation vorzusehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherren.

*...
Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.*

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich."

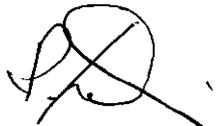
Die **Deutsche Telekom** hat mit Schreiben vom 22.09.2005 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Birkenwerder, November 2005



Dipl.-Ing. A. Ludewig
Architektin
Planverfasserin



Dipl.-Ing. R. Ludewig
Landschaftsarchitekt
Grünordnung

Rechtsgrundlage der Planänderung

- §244(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).

- 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

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

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

| | |
|---|---|
| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung mit 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> |
| <p>I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)</p> | |
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)</p> | |
| <p>(unverändert) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach §4(3) 1.-4. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.</p> | |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)</p> | |
| <p>2.1 Grundflächenzahl</p> | |
| <p>(unverändert) Für alle Baugrundstücke im Plangebiet wird eine GRZ von maximal 0,2 festgesetzt.</p> | |
| <p>2.2 Traufhöhe <i>Als Traufhöhe sind maximal zulässig: 55,50 m über HN</i></p> | <p>2.2 Traufhöhe (Die Festsetzung entfällt.)</p> |
| <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse</p> | |
| <p>Im gesamten Plangebiet ist maximal <u>ein Vollgeschoss</u> zulässig.</p> | <p>Im gesamten Plangebiet sind maximal <u>zwei Vollgeschosse</u> zulässig.</p> |
| <p>3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)</p> | |
| <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. <u>Hausgruppen sind unzulässig.</u></p> | <p>(1) Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. <u>Es sind nur Einzelhäuser zulässig.</u> <u>(2) Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung) als Baugrundstück bestand.</u></p> |
| <p>4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)</p> | |
| <p><u>Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.</u></p> | <p>(Die Festsetzung entfällt.) (Anmerkung: Die Darstellung der Firstrichtungen in der Planzeichnung entfällt ebenfalls.)</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung mit 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> |
| <p>5. Garagen (§ 9(1)4. BauGB)</p> | |
| <p>Garagen und Carports sind <u>nur</u> innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> | <p><u>5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</u></p> <p><u>5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports nur zulässig, wenn sie mit ihrer gesamten Grundfläche innerhalb des Teiles eines Baugrundstückes liegen, der mindestens 3m und nicht mehr als 20m von einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.</u></p> |
| <p>6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)</p> | <p>(Die Festsetzung entfällt.)</p> |
| <p>(Gemäß den Maßgaben des LBBW vom 23.09.1998 wurde diese Festsetzung gestrichen.)</p> | |
| <p>7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)</p> | |
| <p><u>Im gesamten Baugebiet ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig.</u></p> | <p>(Die Festsetzung entfällt.)</p> |
| | <p>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 20. BauGB)</p> |
| | <p>Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen <u>Aufbau herzustellen.</u></p> |
| <p>8. Pflanzgebote (§9(1) 25. BauGB)</p> | <p>8. Pflanzgebote (§9(1) <u>20. und 25.</u> BauGB)</p> |
| <p>8.1 Pflanzbindung Straßen und Höfe</p> | |
| <p><u>8.1.1 Die Planstraße A ist mit mindestens 14 Stck. Straßenbäumen (Tilia platy-phylllos Sommerlinde) beidseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.2 Die Planstraße D ist mit mindestens 56 Stck. Straßenbäumen (Sorbus aria Mehlbeere) einseitig (innen) und mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Sorbus aria - Mehlbeere) im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.3 Die Planstraße E ist mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium Vogelkirsche) beidseitig zu bepflanzen. Die Planstraßen H und I sind je mit mindestens 8 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium - Vogelkirsche) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.</u></p> | <p><u>Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 210 standortgerechte einheimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Davon sind 40 Bäume als zweiseitige Allee innerhalb der Glienallee zu pflanzen.</u></p> |

| Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> | Fassung mit 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i> |
|--|---|
| <p><u>8.1.4 Die Planstraßen F und K sind mit mindestens 24 Stck. Straßenbäumen (Crataegus monogyna - Rotdorn) einseitig zu bepflanzen.</u> <u>Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.5 Die Planstraßen G und L sind mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium - Vogelkirsche) einseitig zu bepflanzen.</u> <u>Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.</u></p> <p><u>8.1.6 Die Höfe sind wie folgt zu bepflanzen:</u> <u>Hof F1: Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere) 2 Stck.</u> <u>Hof F2: Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie) 2 Stck.</u> <u>Hof G: Quercus robur (Stieleiche) 2 Stck.</u> <u>Hof H: Quercus rubra (Roteiche) 2 Stck.</u> <u>Hof I: Tilia platyphyllos (Sommerlinde) 2 Stck.</u> <u>Hof K: Fagus silvatica (Rotbuche) 2 Stck.</u> <u>Hof L: Quercus robur (Stieleiche) 2 Stck.</u> <u>Für sämtliche Hofbäume gilt:</u> <u>Baumschulware, 3x verpflanzt, Hochstamm, 20-24cm Stammumfang</u></p> <p><u>8.1.7 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an den Wohnhöfen H und I ist 1 Stck. Obstgehölz entspr. Pflanzenliste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m² zu pflanzen. Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzusatz (Heubodensaat) anzusäen.</u></p> | <p>(sh. vorstehende Zeile)</p> |
| <p>8.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken</p> | |
| <p><u>8.2.1 Pflanzbindungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> <u>Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:</u> <u>Maßnahmefläche M1: 1 Stck. Laubbaum bzw. Strauch je 1 m². Die Pflanzung muß zu mindestens 75% der Pflanzenliste 1, 2 oder 4 entsprechen: Es ist Baumschulware, Höhe 1m, zu verwenden.</u> <u>Maßnahmefläche M2: 1 Stck. Obstgehölz entspr. Pflanzenliste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m². Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzusatz (Heubodensaat) anzusäen.</u></p> <p><u>8.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume</u> <u>Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm 2x verpflanzt 10-12cm Stammumfang) entsprechend Pflanzenliste 3 außerhalb der unter 8.2.1 genannten Flächen zu pflanzen.</u></p> | <p><u>Auf den Baugrundstücken sind je 100 m² bebauter Grundfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.</u> <u>Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.</u> <u>Die Pflanzung darf auch innerhalb der privaten Grünfläche "Hausgarten" erfolgen, sofern eine solche Fläche dem Grundstück zugeordnet ist.</u></p> |

| | |
|--|---|
| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung mit 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> |
| <p>8.2.3 Heckenpflanzungen Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 bzw. 4 vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (siehe 8.2.1.) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Baugrundstücke (je 0,75m). Abstand der Pflanzen voneinander 0,75m.</p> <p>8.2.4 Kletterpflanzen Alle Gebäude sind auf mindestens 2 aneinandergrenzenden Hauptfassadenseiten mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 oder mit Spalierobst aus Gehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen (mindestens 1 Pflanze je 4m Fassadenlänge). Entsprechende Rankhilfen sind erforderlichenfalls vorzusehen.</p> | <p>(Die Festsetzungen entfallen.)</p> |
| <p>8.3 Pflanzenliste</p> | |
| <p><i>Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art bestimmt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der festgesetzten Bepflanzung zu verwenden:</i> (Es folgen die Pflanzenlisten.)</p> | <p>(Die Pflanzenliste wird in die Begründung übernommen und nicht mehr festgesetzt.)</p> |
| <p>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BbgBO)</p> | |
| <p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)</p> | <p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)</p> |
| <p>1.1 Fassade</p> | |
| <p>Als Fassadenoberfläche sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig. Blau ist als Fassadenfarbe nicht zulässig. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende oder reflektierende Oberflächen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind zulässig für die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie.</p> | |
| <p>1.2. Dach</p> | |
| <p>Für <u>Wohngebäude und Gebäude</u> bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme von Carports gilt: Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach Dachneigung: nur 35°-45° Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig. Dachdeckung: <u>nur Dachziegel oder Dachsteine; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist ausnahmsweise zulässig.</u> Farbgebung: <u>nur rot und braun für Dachziegel bzw. -steine</u></p> | <p><u>(1) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen.</u> <u>Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.</u> <u>(2) Für Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² Grundfläche mit Ausnahme von Carports gilt:</u> Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach Dachneigung: nur 35°-45° Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998 <i>(Die in der 1. Planänderung gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> | <p>Fassung mit 1. Planänderungen (Satzung November 2005) <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i></p> |
| <p>2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO) <i>Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Abstand der Gliederungselemente von mind. 4 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Farbe Blau ist nicht zulässig. Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.</i></p> | <p>2. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO) <i>Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt: - Zulässig sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. - Mauern und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.</i></p> |
| <p>3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO) Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen <i>Belag zu versehen.</i></p> | <p>(wird unter I.7. festgesetzt)</p> |
| <p>4. Vorgärten §89(1)4. BbgBO <i>Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten. (sh. auch I Punkt 8 - Pflanzgebote-)</i></p> | <p>(Die Festsetzung entfällt)</p> |

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

----- BAUGRENZE (§23(1)und(3) BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)

↔ LAGE DER FIRSTLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

———— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG

SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

 FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

 SPIELPLATZ

 PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. und 25. BauGB)

 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

M1 HECKENBIOTOP
M2 STREUOBSTWIESE

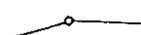
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

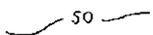
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

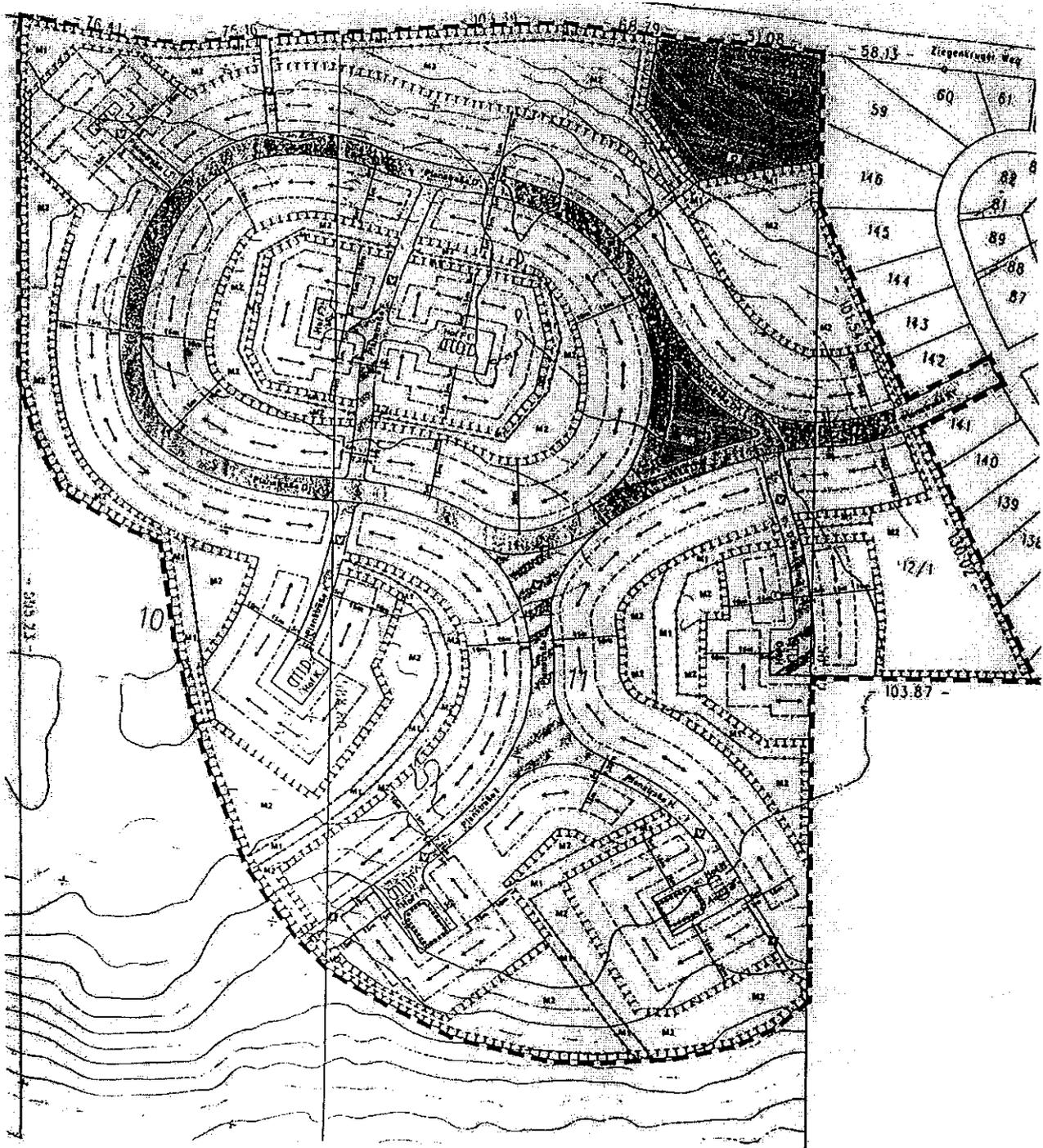
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

14  VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

50  VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



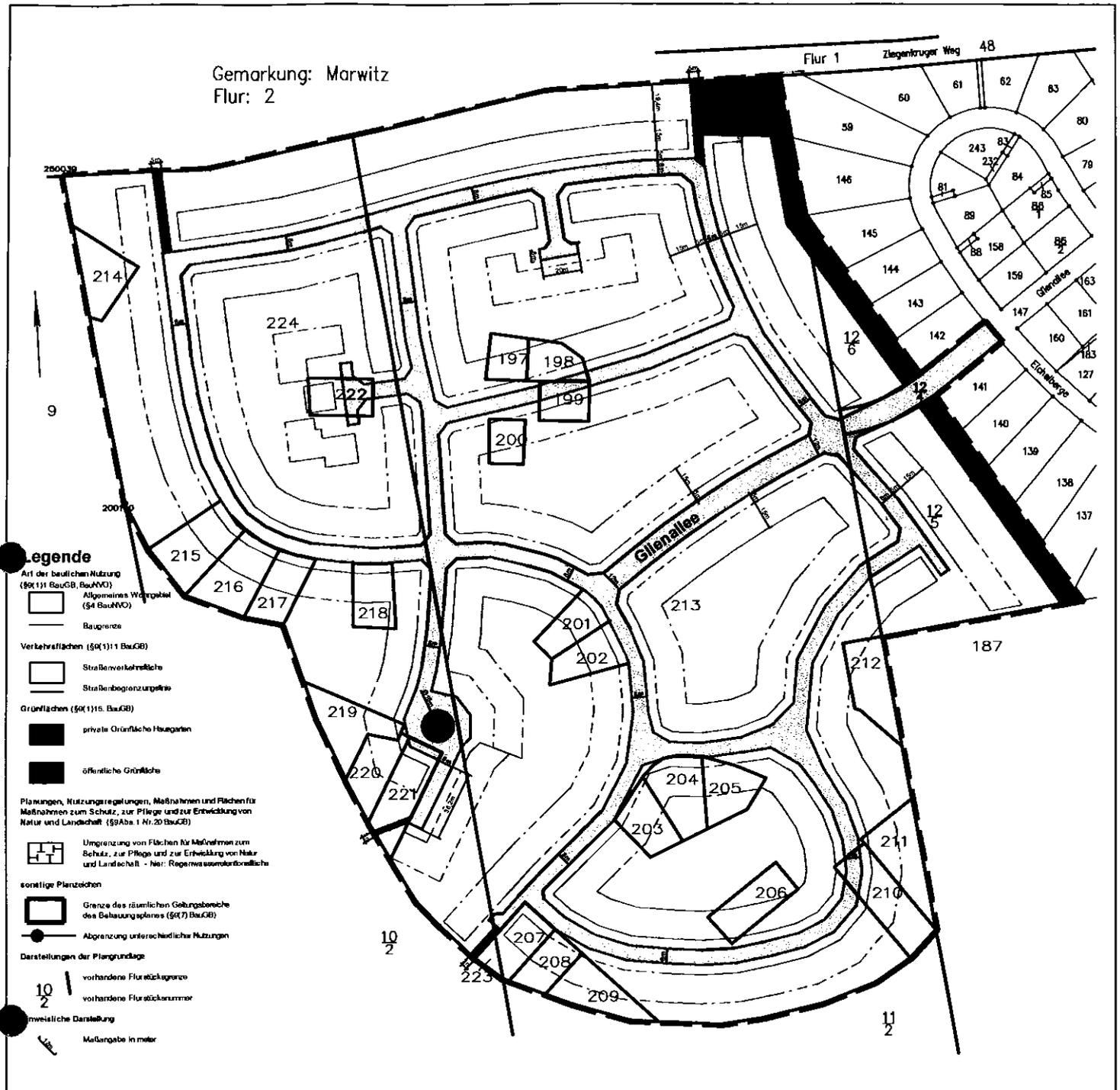
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT MARWITZ „AM ZIEGENKRÜGER WEG“
(ZWEITER TEILBEBAUUNGSPLAN)**

- URSPRUNGSPLAN - Planzeichnung M 1 : 3.000

Bebauungsplan in der bisher rechtskräftigen Fassung vom 19.06.1998
mit Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid des LBBW von 23.09.1998

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludwig, -Architektin-
Planungsbüro Ludwig, Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder

Gemarkung: Marwitz
Flur: 2



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen (§9(1)1 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§9(1)5 BauGB)
 - private Grünfläche Hausgarten
 - öffentliche Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - hier: Regenwasserretentionsfläche
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§(7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Darstellungen der Flurgrundlage
 - 10/2 | vorhandene Flurstücksgrenze
 - 10/2 | vorhandene Flurstückskennung
 - mweltliche Darstellung
 - Maßgabe in meter

**Gemeinde Oberkrämer
"Am Ziegenkruger Weg"
1. Planänderung
Satzung November 2005**

**OT Marwitz Bebauungsplan
Zweiter Teilbebauungsplan
Maßstab (DIN A4): M 1:3000**

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro

Ludewig