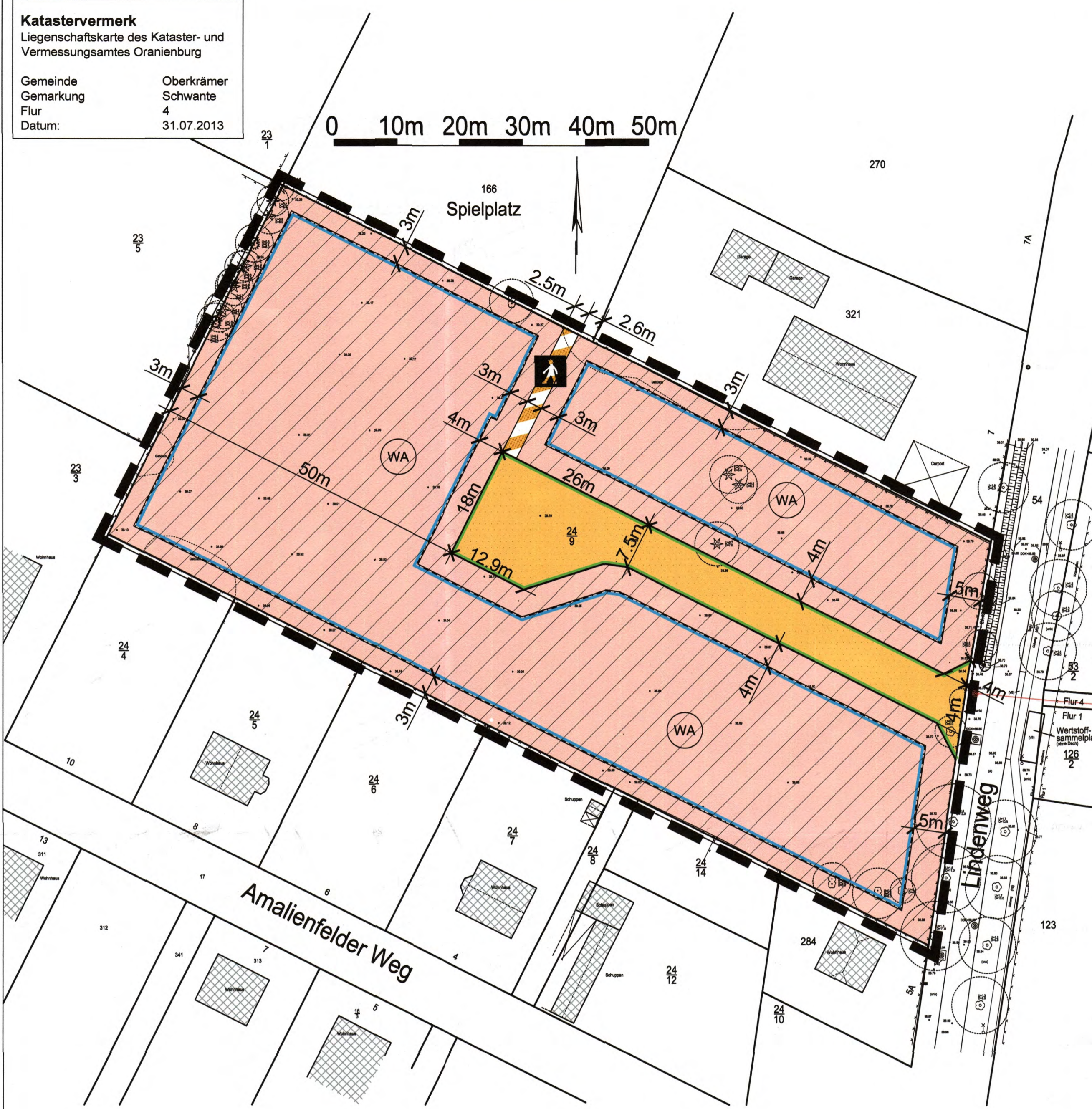


Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**
Es wird festgesetzt: allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- (3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) BauNVO)**
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt: Grundflächenzahl: GRZ 0,25
Durch Terrassen darf die Grundflächenzahl GRZ 0,25 ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden, wenn einschließlich der Terrassen durch bauliche Anlagen nach §19(4) BauNVO die Grundflächenzahl von GRZ 0,25 um nicht mehr als 50%, dass heißt bis maximal zu einer GRZ 0,375 überschritten wird.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**
Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
- 4. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB, BauNVO)**
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.
- 5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**
Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.
- 6. Von Bebauung frei zu haltende Fläche (§9(1)10. BauGB i. V. m. §9(1)20. BauGB)**
Die Fläche hinter der Straßengrenze des Lindenweges bis zu einer Grundstückstiefe von 5m ist von Bebauung freizuhalten. Zufahrten und Zuwegungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter oder wassergebundene Decke) hergestellt werden.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**
Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stk je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.
- 8. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)**
Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind maximal bis zur Höhe des höchsten Punktes der Geländehöhe an der Grenze zwischen der öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81(1)1. BbgBO)
- Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:
Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen, Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Die Drempehöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
- III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**
- (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung M 1:500 und Planzeichnerklärung

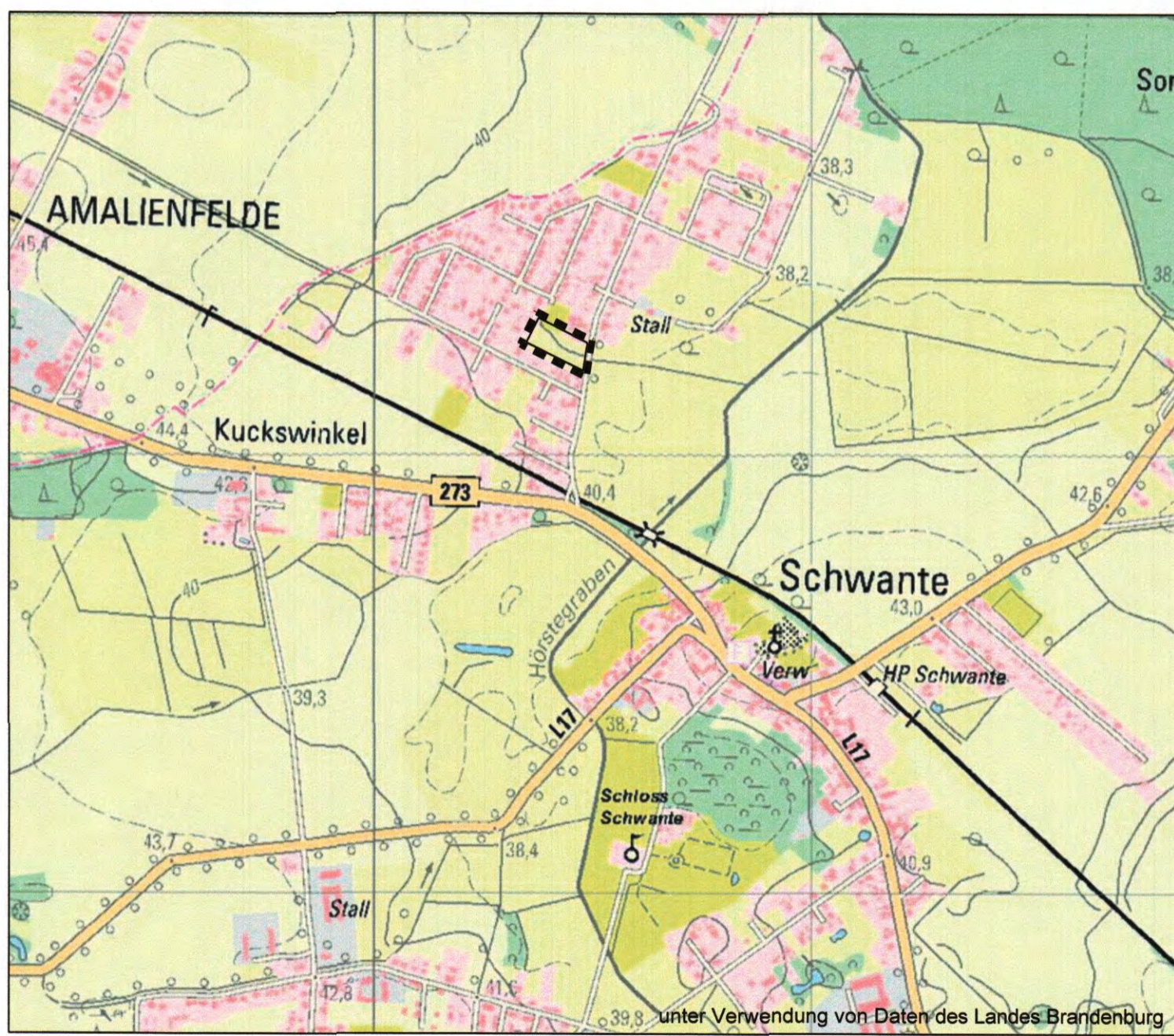


- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**
 Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Hinweisliche Darstellung**
 Bemaßung
 Maßangabe in Meter
- Darstellungen der Plangrundlage**
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer
 vorhandenes Gebäude
 vorhandene Zäunung
 vorhandene Böschung
 vorh. Hecke / vorh. Baum
 mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
 vorh. Kanaldeckel / vorh. Straßenleuchte
 vorh. Geländehöhe
 in m über NHN

Verfahrensvermerke II

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 25. Oktober 2013 haben in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 20.02.2014 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
5. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 08.05.2014 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 31.07.2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Hohen Neuendorf, 14.05.2014
 Ort, Datum
 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
8. Der Bebauungsplan in der Fassung von März 2014 wurde am 08.05.2014 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von März 2014 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.05.2014 wie folgt bekannt gemacht worden: Ausstellung für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 5
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wurde.
- In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 22.5.14 in Kraft getreten.
- Oberkrämer, den 29.05.14 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 26 / 2006 der Gemeinde Oberkrämer OT Schwante
„Wohngebiet am Lindenweg“

Satzung März 2014

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

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 28.09.2006 und am 12.12.2013 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V.m. BauGB beteiligt.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Oberkrämer, den 20.05.14 Der Bürgermeister