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.
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet anfällt, zulässig.

6. 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 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten für eine Regenentwässerungsleitung wie folgt zu belasten:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, und Leitungsrechte ist von Überbauungen und Gehölzpflanzungen sowie anderem tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie für eine erforderliche Grundstückszufahrt oder notwendige Stellplätze erfolgt und mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt wird.

8. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn der Abstand zwischen der Nachbargrenze und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maximal 4m beträgt und wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

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. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.
Die Drempelhöhe 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.

Rechtliche Grundlagen

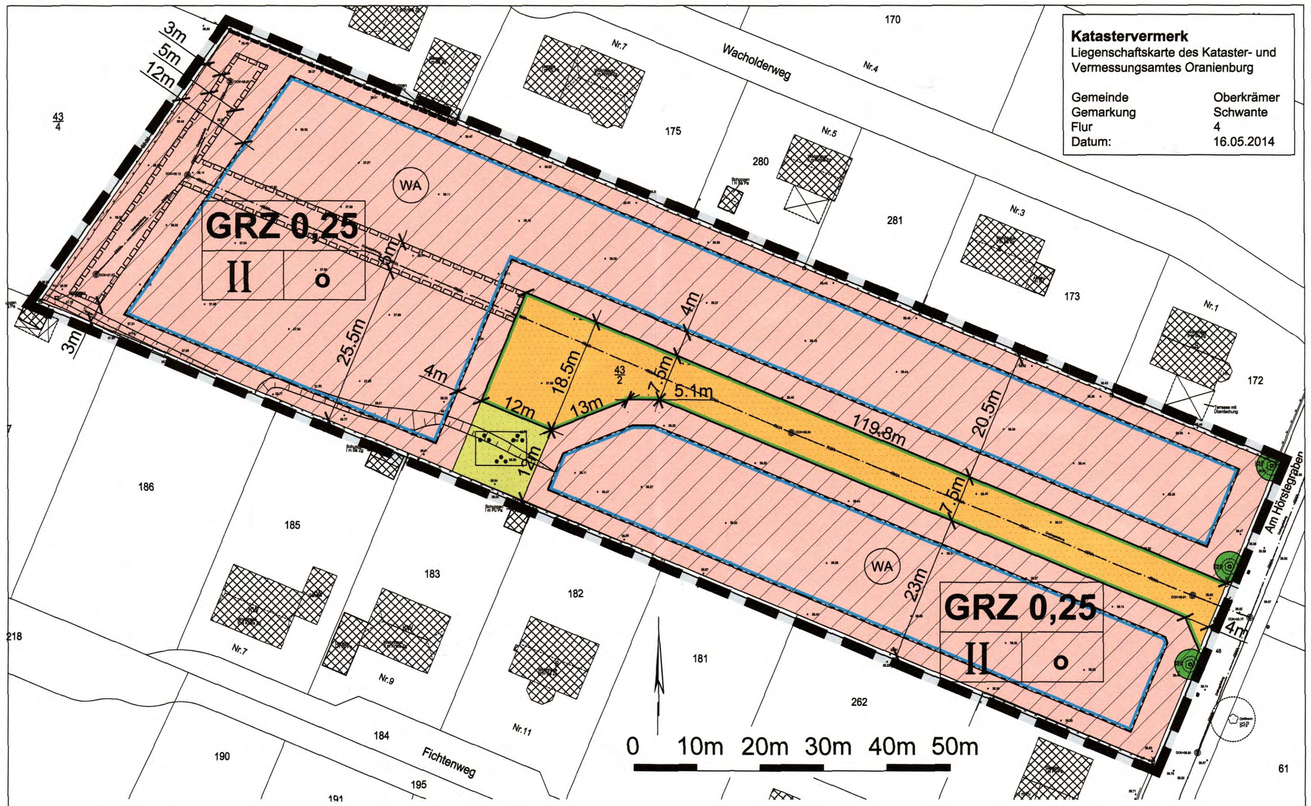
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

- 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 (Planzeichenverordnung 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

Planzeichnung M 1:500 und Planzeichenerklärung



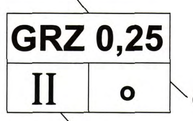
Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg

Gemeinde	Oberkrämer
Gemarkung	Schwante
Flur	4
Datum:	16.05.2014

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Nutzungs-Schablone



Grundflächenzahl
offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

Verkehrsflächen (§9(1)11.BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

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

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer sowie zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

Hinweisliche Darstellung
7,5m — Bemaßung, Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage
43/4 — vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksnummer
vorhandenes Gebäude
vorhandene Zäunung
vorhandene Böschung
vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
vorh. Dränage
vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf
vorh. Straßenleuchte
vorh. Geländehöhe in m über NHN

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 18.09.2014 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 18.03.15 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 Landsplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl.I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom September 2014 haben in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 12.01.2015 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 26.02.2015 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 16.05.2014 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, 18.03.2015 i.A. Jul
Ort, Datum
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

7. Der Bebauungsplan in der Fassung von Januar 2015 wurde am 26.02.2015 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Januar 2015 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

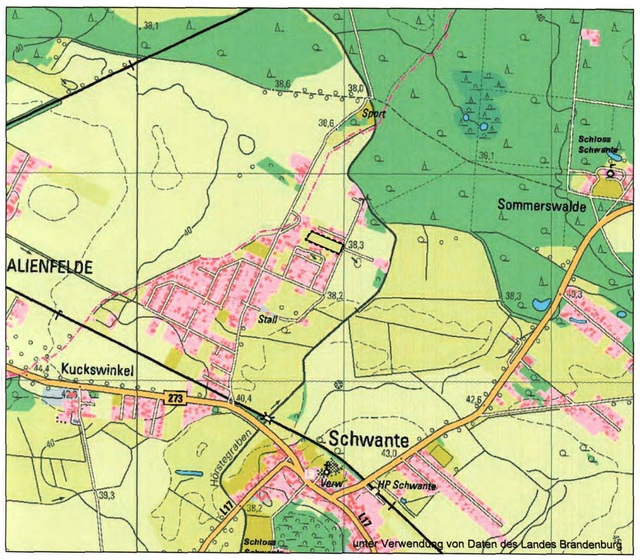
Oberkrämer, den 18.03.15 Der Bürgermeister

9. 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 20.03.15 wie folgt bekannt gemacht worden:
Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 1
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung 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 Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.03.15 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 24.03.15 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 50/2014 der Gemeinde Oberkrämer
OT Schwante "Wohngebiet Am Hörstegraben - Nord"
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Satzung
Januar 2015

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

Planungsbüro Ludewig