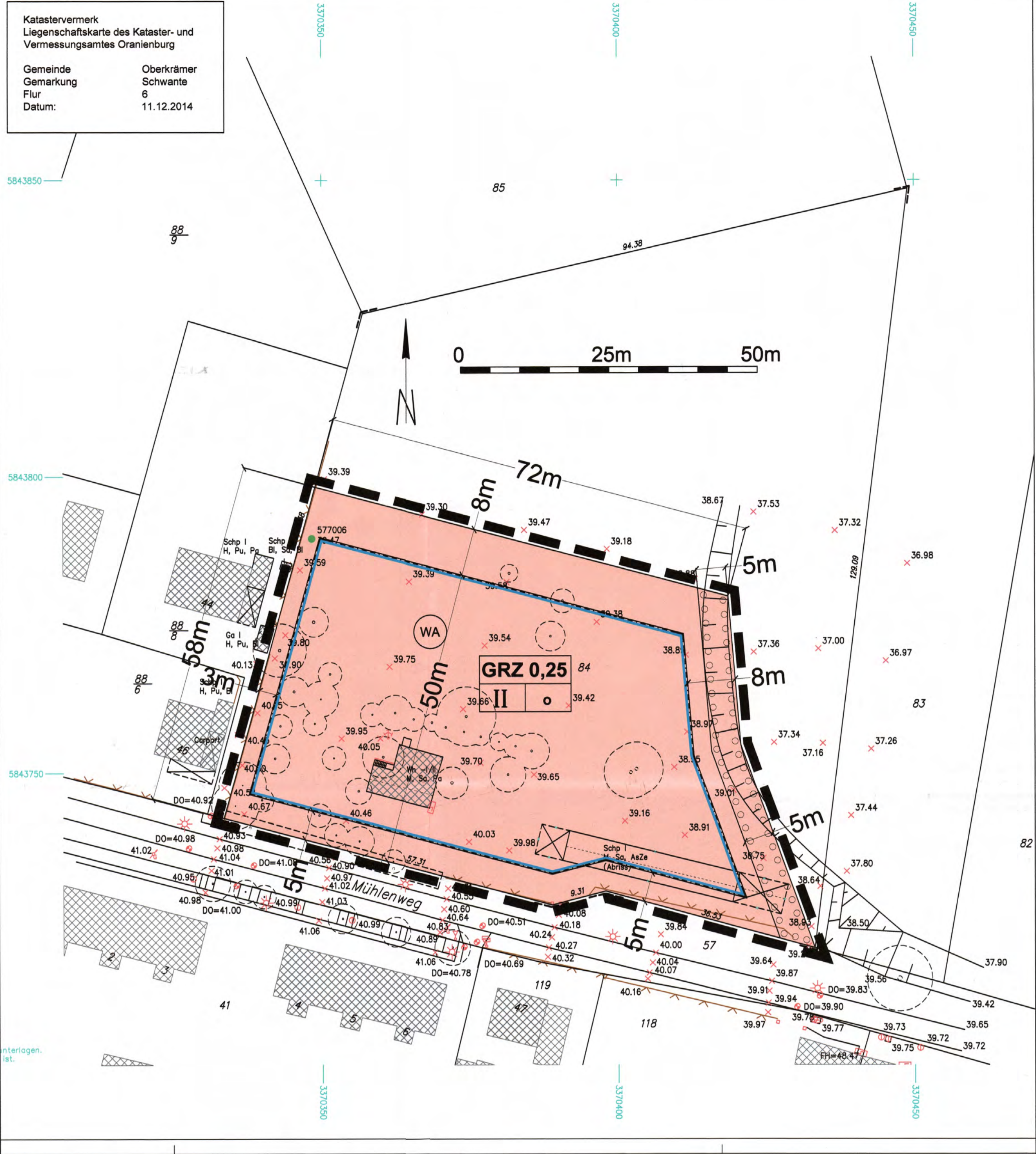


Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- Bebauungsplan "Wohnbebauung Mühlenweg 42"**
(Satzung Juli 2015)
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**
Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO
(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**
2.1 **Grundflächenzahl** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.4 BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietflächen wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**
2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
 - Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m² dieser Fläche anzulegen.
 - Höhenlage der Geländeoberfläche (§9 Abs.3 BauGB)**
(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländeoberfläche sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen (Mühlenweg) zulässig. Hierbei darf die Geländeoberfläche 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 der westlichen Nachbargrenze des Plangebietes zulässig wenn die Geländeoberfläche, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.
- II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**
- Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
 - 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 Planzeichenerklärung



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**
Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)
GRZ 0,25
II o offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- 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. Baum
 - vorh. Kanaldeckel
 - vorh. Hydrant
 - vorh. Straßenbeleuchtung
 - vorh. Geländehöhe in m über NNH

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 (Planzeicherverordnung 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

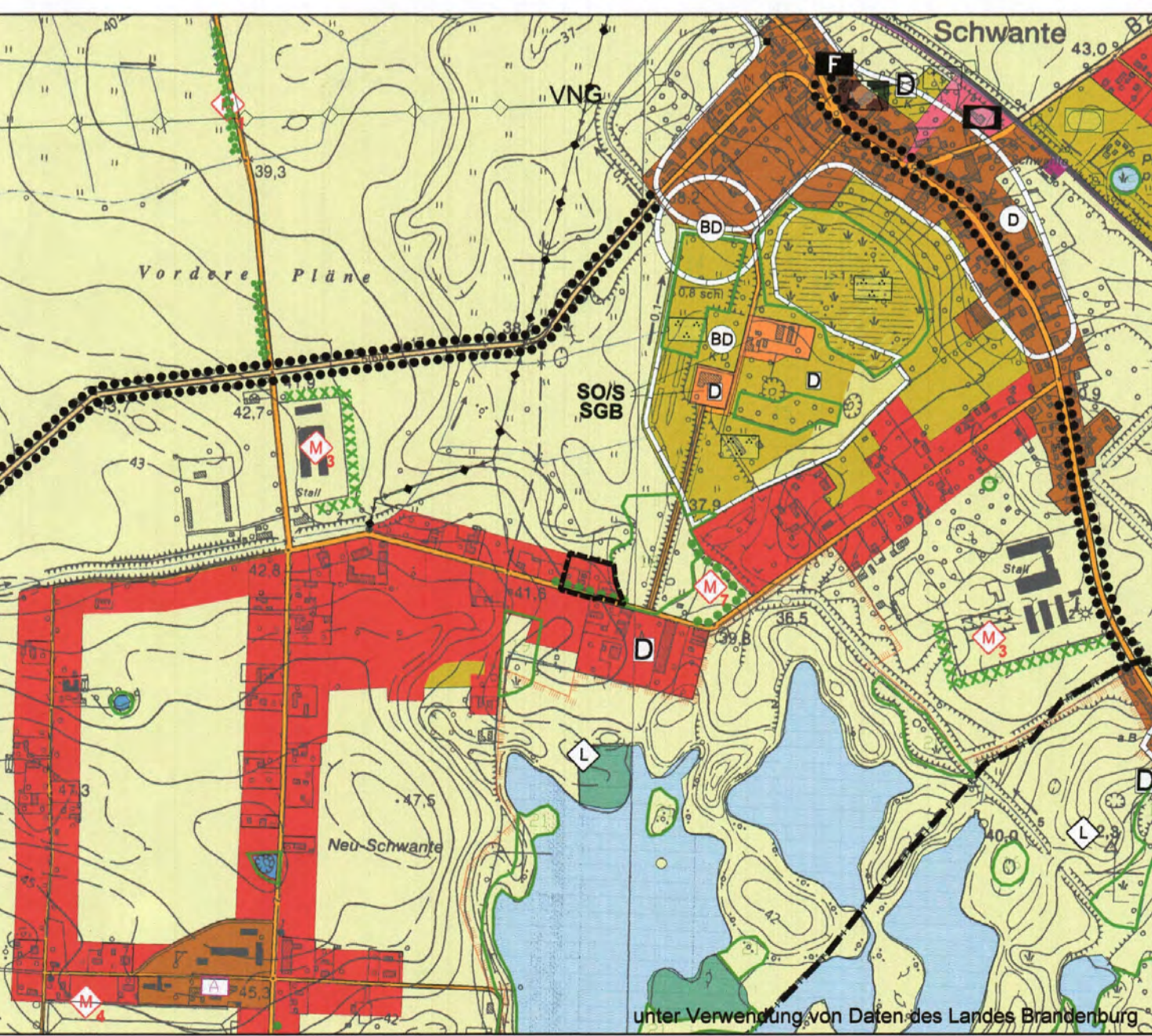
Verfahrensvermerke I

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 18.09.2014 von der Gemeindevertretersammlung 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 08.10.15 Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.1 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 08.10.15 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersammlung hat am 07.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke II

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Februar 2015 haben in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister
- 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 27.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersammlung hat die Stellungnahmen am 24.09.2015 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.12.2014 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.
Ort, Datum
Birkenwerder, 08.10.15 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung von Juli 2015 wurde am 24.09.2015 von der Gemeindevertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juli 2015 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Oberkrämer, den 08.10.15 Der Bürgermeister
- 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 09.10.2015 wie folgt bekannt gemacht worden: *Ausstellung für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 6*
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 08.10.15 in Kraft getreten.
Oberkrämer, den 15.10.15 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 51 / 2014 der Gemeinde Oberkrämer OT Schwante
"Wohnbebauung Mühlenweg 42"

Satzung
Juli 2015

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

Planungsbüro
Ludewig