



Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
 - z.B. **II** Zahl zulässiger Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise

- Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**
- private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Zweckbestimmung: **SPE 1** Ausgleichsfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- Weitere Planzeichen**
- Bemaßung der Länge in Meter
 - Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bauleitpläne

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carpools“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG
 - Die Ausgleichsfläche „SPE 1“ ist durch Einsaat einer Gras-/Kräutermischung zu begrünen und als Obstwiese anzulegen. Je angefangene 100 m² Ausgleichsfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Sortierung 10/12 in regionalen, alten Apfel- und Birnensorten zu pflanzen (mindestens 25 Obstbäume). Die Obstwiese ist dauerhaft als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Sonstige Festsetzungen**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** durchzuführen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung).

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 03.12.2020 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2020 übereinstimmt. 06.12.2020

Oberkrämer, 04.12.2020 Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 5 vom 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oberkrämer, 27.01.2021 Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 28.10.2019 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.

Oranienburg, d. M. 2020

Hersteller der Planunterlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])



Gemeinde Oberkrämer Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 68/2019 "Wohnbebauung Am Vogelsang", OT Vehlefanz

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: September 2020

Maßstab: 1 : 500 (im Original 844 x 420 mm)

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Grenzpunkt, vermarktet
- Zaun
- Trafo
- Mauer
- Laubbaum mit Ergänzung des Kronendurchmessers
- Nadelbaum mit Ergänzung des Kronendurchmessers
- Geländehöhe in m NHN im DHHN2016
- Schacht mit Höhe Kanaldeckel in m NHN im DHHN 2016
- Laterne
- Hauptversorgungsleitung
- Schmutzwasserleitung
- topographische Abgrenzung
- Böschung
- Gebäude

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lage- und Höhenplan vom 28.10.2019, angefertigt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Schech, Lehnitzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentumsangaben vom 28.10.2019 sowie örtlichen Aufnahmen vom 21.10.2019.

Antliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016

Maßstab 1 : 500
0 5 10 25 m