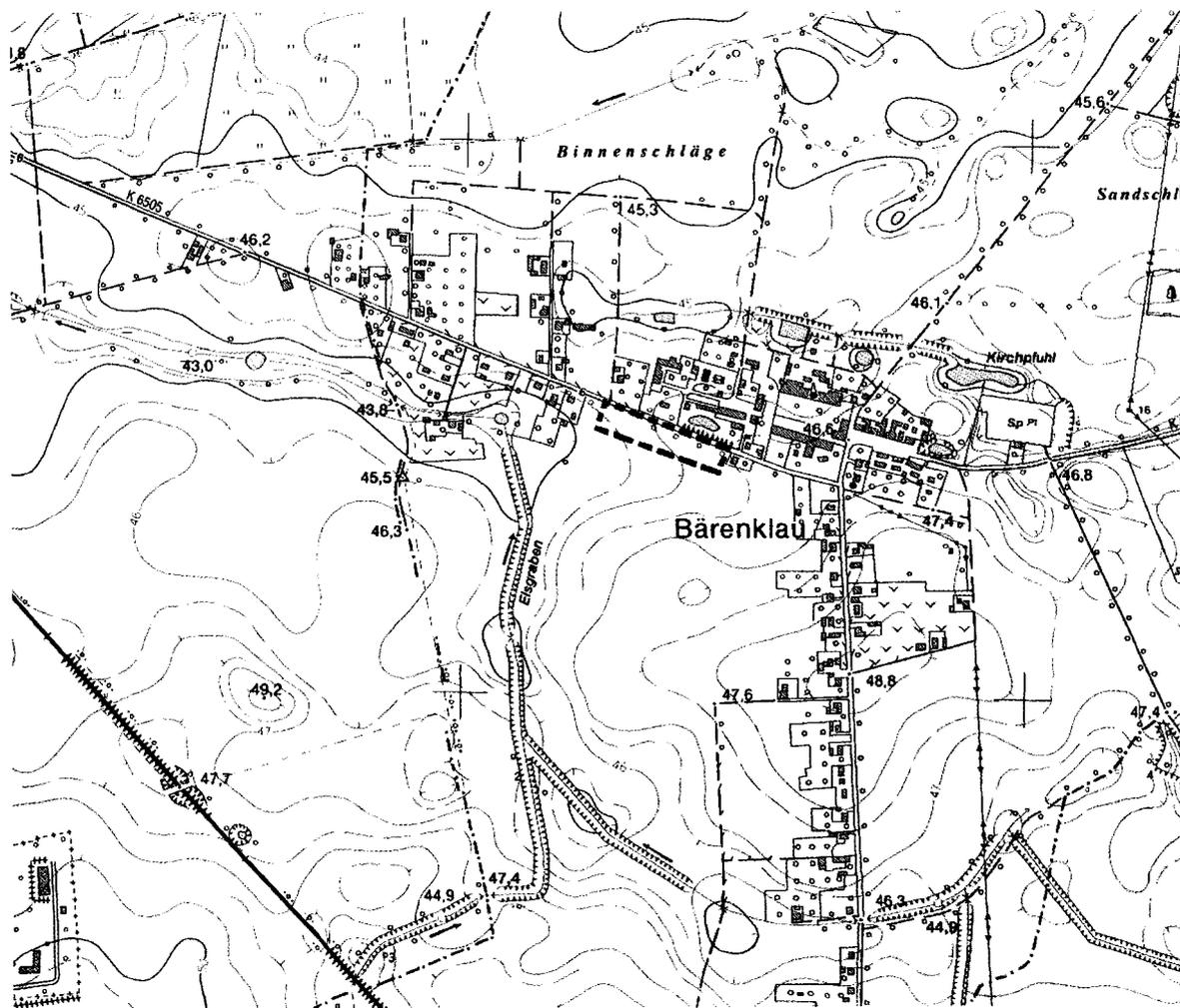


Bebauungsplan Nr. 14/2004 Der Gemeinde Oberkrämer OT Bärenklau

„An der Vehlefanzer Straße“



Planungsphase: Satzung
Planungsstand: 29.05.2008

Ingenieurbüro Schech

**Bebauungsplan Nr. 14/2004 der Gemeinde Oberkrämer OT Bärenklau
„An der Vehlefanzer Straße“**

Satzung

Planende Gemeinde:	Gemeinde Oberkrämer
Planverfasser + Plangrundlage	ÖbVI Gerhard Schech Lehnitzstraße 21, 16515 Oranienburg Tel.: 03301-56632
Aufstellungsbeschluss:	31.1.2001
Planungsphase:	Satzung
Planungsstand:	29.05.2008

Inhalt

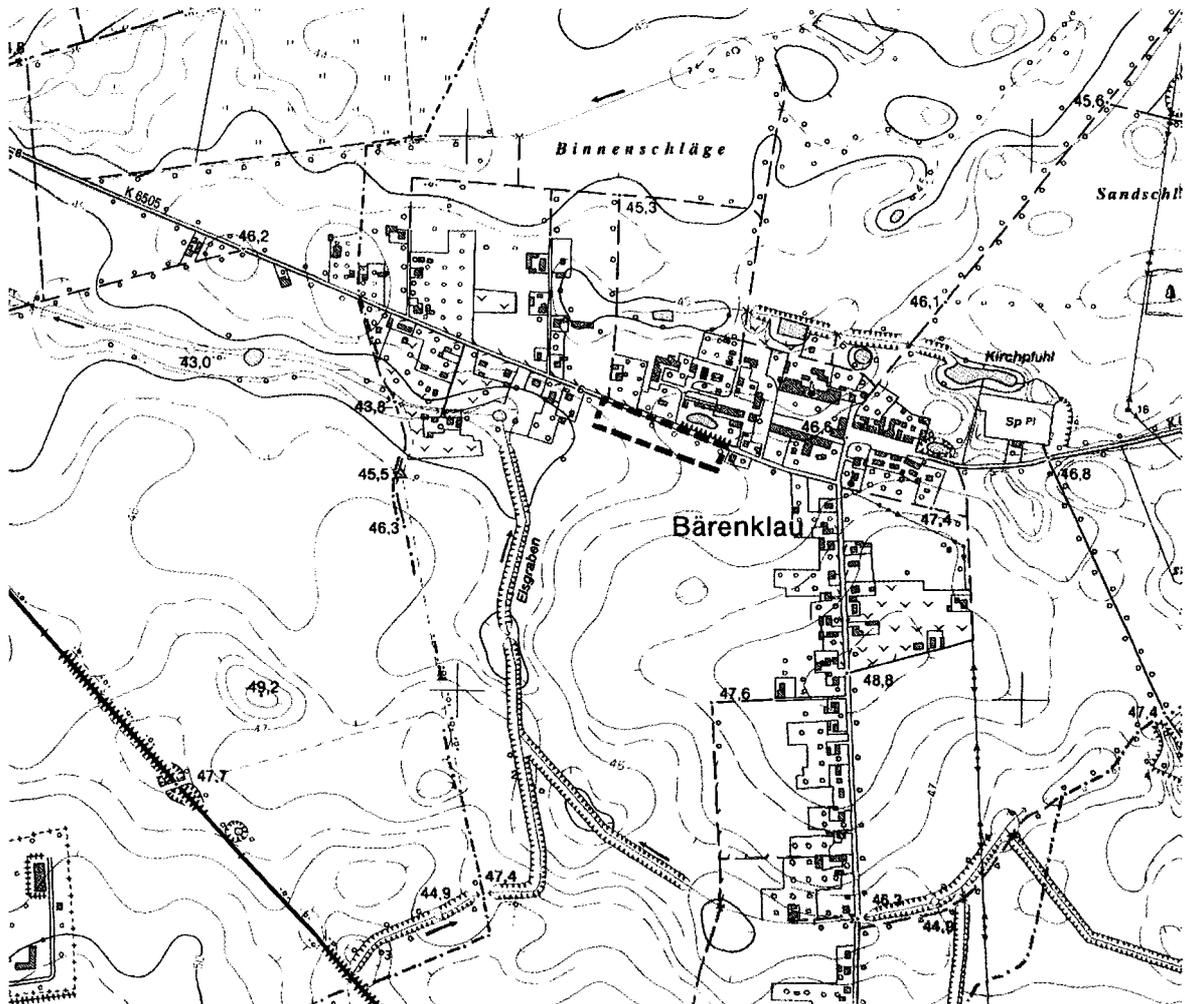
Begründung

1. Lage des Plangebietes
 - 1.1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet
 - 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
 - 2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2. Regionalplanung
 - 2.3. Flächennutzungsplan
 - 2.4. Landschaftsplan
 - 2.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet
 - 2.6. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht
 - 2.7. Trinkwasserschutz
 - 2.8. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz
 - 2.9. Bergrecht
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Pflanzbindungen
 - 4.5 Gestalterische Festsetzungen
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
 - 4.7 Ein- und Ausfahrten
5. Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Altlasten
8. Kampfmittelbelastung
9. Öffentlicher Personennahverkehr
10. Abfallentsorgung
11. Eigentumsverhältnisse
12. Auswirkungen des Bebauungsplanes
13. Städtebauliche Daten
14. Hinweis

**Begründung gemäß §9(8)BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14/2004
Gemeinde Oberkrämer, Gemarkung Bärenklau
„An der Vehlefanzner Straße“**

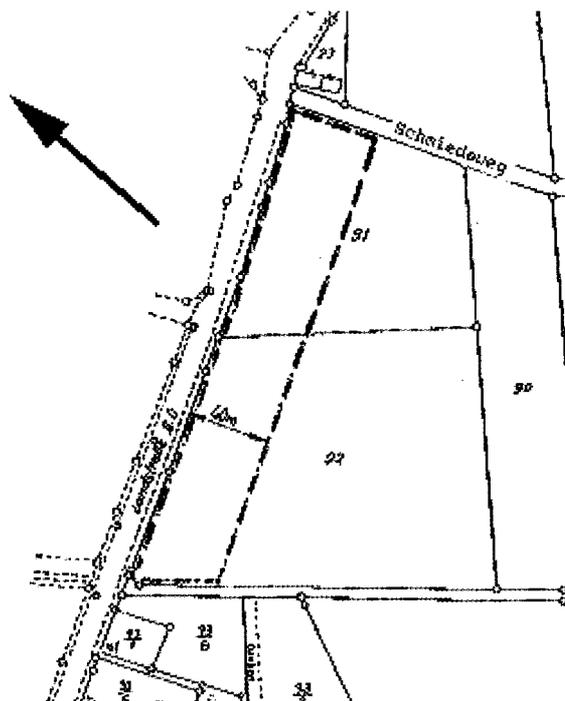
1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet ist ein unbebauter Streifen entlang der Vehlefanzner Straße in der bebauten Ortslage von Bärenklau.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst die dargestellten Teilflächen der Flur 4 der Gemarkung Bärenklau (Flurstücke 91 teilw. und 92 teilw.). Es ist bisher unbebaut und hat die Größe von ca. 0,91 ha. Die bisherige Nutzungsart ist Fläche für die Landwirtschaft. Das Plangebiet ist im Norden von der Vehlefanzer Straße begrenzt, im Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Westlich des Plangebietes sowie nördlich angrenzend an die Vehlefanzer Straße, sind Wohnnutzungen vorhanden. Östlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die nach ca. 160 m durch Wohnnutzungen abgelöst wird.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen obersten Behörden der Länder Berlin und Brandenburg hat im Rahmen der Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.04.2001 (Gesch.-Z.: GL8/52-056/01) folgendes mitgeteilt:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Vehlefanzer Straße“ wird gemäß LEP eV der Raumkategorie ‚Siedlungsbereich‘ und nach konkretisierender

Darstellung des Regionalplanentwurfes einer ‚allgemeinen Siedlungsfläche‘ zugeordnet.

Innerhalb der o.g. Bereiche ist Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung der hierfür maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 LEP eV bis II 1.0.8 LEP eV, II 1.1 ff. LEP eV sowie 2.1 Abs. 3 ReP I, 3.4 ff. und 3.5 ff. Regionalplanentwurf möglich.“

2.2. Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bezüglich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.06.2004 folgendes mitgeteilt:

„Der Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße der Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche des Regionalplan-Entwurfes (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf) und entspricht damit den regionalplanerischen Anforderungen an die Innenentwicklung der Gemeinden (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Darüber hinaus ist die Planung ein Beitrag zur Sicherung der Siedlungsstruktur und der ortstypischen Bebauung (vgl. 2.1 (10)ReP I).“

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer Ortsteil Bärenklau der am 21.12.2001 in Kraft getreten ist stellt im Plangebiet Wohnbauflächen und Mischbauflächen dar. In der Gemeindevertreterversammlung vom Juni 2006 wurde der Flächennutzungsplan geändert (BÄ2). Aus der Mischbaufläche wurde eine Wohnbaufläche, so dass der gesamte Geltungsbereich jetzt als Allgemeines Wohngebiet angegeben ist. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat am 29.2.2008 Rechtskraft erlangt.

2.4. Landschaftsplan

Die Endfassung des Landschaftsplan vom 15.6.2000 wurde bis jetzt nicht geändert. Sie enthält gleiche Darstellungen des Plangebietes wie der vorgenannte Flächennutzungsplan vom 10.12.2000. Der Landschaftsplan soll den Änderungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

2.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet wurde bisher kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Der 1. Entwurf dieses Planes wurde nicht rechtskräftig.

2.6. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die Flächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU. Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG berührt.

2.7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es gelten die allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

2.8. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Tel. 033232/36940) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03301/601351) anzuzeigen (BbgDSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG § 19(4), § 20).

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (BbgDschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 BbgDschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

2.9. Bergrecht

Im Bereich des Plangebietes werden keine Flächen durch endgültig stillgelegten Bergbau beansprucht. Im angegebenen Bereich existieren derzeit keine Bergbaubeschränkungsberechtigungen gem. §§7 bis 9 Bundesberggesetz (BbergG) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze und es wurde kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§107 bis 109 BbergG festgestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan angestrebt:

Entsprechend den Darstellungen des sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes soll im Plangebiet eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ermöglichung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Die vorhandene Vehlefanzer Straße, die bereits einseitig durch Wohnnutzung bebaut ist, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch auf der zweiten Straßenseite als Erschließung nutzbar. Hierdurch wird die Erschließungsökonomie wesentlich verbessert und insgesamt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Lücke innerhalb des bebauten Ortskerns von Bärenklau. Diese Lücke wird durch die geplante Bebauung geschlossen.

Da das Plangebiet kleiner als 20.000 qm ist und keine Beeinträchtigung empfindlicher Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB erfolgt, wird für diese Innenentwicklungsmaßnahme gemäß § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet.

Nach § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend. Daraus folgt:

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden.
- Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann im übrigen erfolgen, indem der betroffenen Öffentlichkeit / den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Anforderungen wird abgesehen

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die einreihige Bebauung dieser Fläche soll die Anbindung der westlichen Siedlungsbereiche an den Ortskern verbessert werden. Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten.

Tankstellen wurden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die in der Umgebung des Wohngebietes vorhandene vorwiegende Wohnnutzung beeinträchtigen und die Wohnqualität mindern würden.

Bauliche Anlagen sind gemäß §15 BauNVO unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) unter der Obergrenze von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschossigkeit die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblichen starken Durchgrünung. Die Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße von 700 qm sorgt für eine Parzellierung des Plangebietes mit ortsüblichen Grundstücksgrößen.

Die GRZ von 0,2 ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung der Wohnbaugrundstücke wobei gleichzeitig ein ausreichend großer Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht, verbleibt. Damit kann die ortsübliche Bebauung mit starker Durchgrünung auch im Plangebiet gesichert werden.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Der Charakter der Umgebung des Plangebietes wird durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt, wobei das 2. Geschoss meist im Dachraum liegt. Um diesen Charakter zu erhalten und zugleich eine Nutzung des Dachraumes als Vollgeschoss zu ermöglichen, werden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, von denen das zweite als Dachgeschoss zu gestalten ist. Hierdurch wird ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht.

Neben der Geschosshöhe ist noch die maximale Gebäudehöhe städtebaulich maßgebend. Sie orientiert sich an den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebäudehöhen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine ortsübliche Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da zudem die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige GRZ beschränkt sind, wird die ortsübliche lockere Bebauung für das Plangebiet gesichert.

Das Baufeld wird mit einem Abstand von 5m zur Straßengrenze der Vehlefanzer Straße im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die Straße ist hier ca. 14m breit. Der Übergang vom Plangebiet zum angrenzenden Straßenland ist durch die Straßenbegrenzungslinie im B-Plan gekennzeichnet. Der Abstand des Baufeldes

wurde so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume durch heranrückende Bebauung ausgeschlossen wird.

Zugleich verbleibt eine ausreichend große Fläche für die ortsübliche Vorgartenzone. Östlich und Westlich des Plangebietes ist zu den angrenzenden Weggrundstücken ein Abstand von 3m ausreichend.

Bei einer Bautiefe von 20m können Gebäude in aufgelockerter Weise auf den Grundstücken platziert werden. Diese aufgelockerte Bebauung ist in Bärenklau ortsüblich. Die im westlichen Bereich des Plangebietes liegende Entwässerungsleitung soll durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert werden. Eine Überbauung dieser Leitung ist dann nicht zulässig.

Gemäß §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Bereiche, die von Leitungen durchzogen werden nicht bebaubar, bis diese Leitungen stillgelegt bzw. verlegt worden sind.

4.4 Pflanzbindungen

Die festgesetzte Pflanzbindungsfläche im südlichen Bereich des Plangebiets rundet das Siedlungsgebiet zur angrenzenden Ackerfläche ab. Die zu pflanzenden Bäume sowie die zu pflanzende Hecke bilden einen Übergang von den Hausgärten des Plangebietes zum Acker. Die genaue Lage der zu pflanzenden Bäume im Pflanzstreifen wurde festgelegt, um einen städtebaulich klar zu erkennenden Übergang von den Hausgärten zum Acker zu erreichen. Die vorgeschriebenen Heckenpflanzungen entlang der in Nord- Südrichtung verlaufenden Grundstücksgrenzen sind typisch für Bärenklau.

Die festgesetzten Pflanzbindungen ermöglichen dennoch eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke. Sie sind dem Grundstücksnutzer zumutbar.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, sofern dies für den Erhalt und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, das durch den Gartensiedlungscharakter, ein geringes Gesamtmaß der Versiegelung und kleinteilige Bebauung mit geringer Bebauungsdichte geprägt ist, erforderlich ist.

Für die Gebäude betrifft dies insbesondere die Dachformen und -neigung.

Es wurde ein Spielraum von Dachformen und Neigungen festgesetzt, der dem Charakter des Siedlungsgebietes entspricht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Abwasser- und Frischwassernetz, sowie an die zentrale Stromversorgung sind hier vorhanden.

Vor Baubeginn oder beabsichtigten Pflanzungen ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst verfügt bisher noch nicht über Grundstücksanschlüsse, diese können bei entsprechendem Antrag durch den Grundstückseigentümer jedoch kurzfristig realisiert werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig sein, so ergibt sich deren Zulässigkeit nach § 14(2) BauNVO.

Auf Grund der starken Niederschläge 2007 und 2008 gab es in der Gemeinde Oberkrämer Versickerungsprobleme, da der Boden nicht mehr aufnahmefähig war. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Auflagen bezüglich der Regenentwässerung auferlegt werden.

4.7. Ein- und Ausfahrten

Zur Vehlefanzer Straße wurden teilweise die Lage der Grundstücksein- und Ausfahrten festgelegt. Durch diese Festlegung wird geregelt, dass benachbarte Zufahrten als gemeinsame Ein- bzw. Ausfahrten gebaut werden. Im Bereich der Alleebäume wurde diese Festlegung nicht getroffen, da dort die Ein- und Ausfahrten durch die Lage der Bäume bestimmt wird.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt gegenwärtig über die vorhandene Vehlefanzer Straße, die an des Plangebiet im Norden angrenzt.

6. Immissionsschutz

Die für Allgemeine Wohngebiete vorliegenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor und wurde bis jetzt nicht vom Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West gefordert.

Das Plangebiet liegt an der Vehlefanzer Straße. Diese Straße ist eine Kreisstraße. Die Entfernung zur BAB 10 beträgt ca. 1100 m. Auf Grund dieser Entfernung ist nicht mit Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die BAB 10 bereits mehrere Jahrzehnte existiert und von ihr beachtliche Belastungen ausgehen. Ansprüche bezüglich Immissionsschutz an die Autobahnverwaltung können nicht geltend gemacht werden.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall u.a. zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Hinweis: Gem. §8 Abs. 3 LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

7. Altlasten

Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

8. Kampfmittelbelastung

Funde von Kampfmitteln auf dem Gelände sind zur Zeit nicht bekannt. Sollten während des Baugeschehens Kampfmittel gefunden werden, sind jegliche Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen, der Fundort zu sichern und der Fund der Polizei oder dem Ordnungsamt mitzuteilen.

9. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt Luftlinie ca. 2 km von dem nächstgelegenen Haltepunkt der Bahnlinie Hennigsdorf-Neuruppin entfernt. Darüber hinaus hat Bärenklau Anschluss an das Regionalbusnetz.

10. Abfallentsorgung

Bei der Erschließung sind die Bestimmungen der zur Zeit gültigen Abfallgesetze einzuhalten. Anfallender Erdaushub ist auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und hat möglichst auf dem Baugelände zu verbleiben.

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist gemäß § 3(1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Die Behälter für die Abfallbeseitigung bzw. für das Recycling werden auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgestellt. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die zu entleerenden Abfallbehälter bzw. Recyclingbehälter durch die jeweiligen Grundstücksnutzer an der Vehlefanzer Straße aufgestellt. Hier kann das jeweilige Entsorgungsfahrzeug die Tonnen aufnehmen und entleeren. Die Tonnen werden nach erfolgter Entleerung durch die Grundstücksnutzer wieder auf die betreffenden Grundstücke gebracht.

11. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus den Teilstücken von zwei Grundstücken, die sich in verschiedenem privatem Eigentum befinden.

12. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung für die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden für zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Weiterhin wird die Eingrünung des Siedlungsrandes festgelegt und die Ausbildung einer, dem Standort angemessenen, lockeren Siedlungsbebauung sichergestellt. Im übrigen belässt der Bebauungsplan einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke.

Der Eingriff in Boden Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan zusätzlich verursacht wird, wird innerhalb des Plangebietes soweit als möglich minimiert und im übrigen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Zulässigkeit von ca. 12 Einzel- bzw. Doppelhäusern bzw. entsprechender im WA zulässiger Nutzung zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde. Hieraus ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die allgemeine Daseinsvorsorge in der Gemeinde.

13. Städtebauliche Daten

Für den Bestand und die vorliegende Planung wurden folgende städtebaulichen Daten ermittelt:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes **ca. 0.93 ha**

	Allgemeines Wohngebiet	Fläche für die Landwirtschaft
Bestand	0,00 ha	0,93 ha
Planung	0,93 ha	0,00 ha
Bilanz	+0,93 ha	-0,93 ha

14. Hinweis

Der Überlauf des gegenüber dem Plangebiet liegenden „Mahlzahn Pfuhls“, der das Niederschlagswasser des Remontehofes aufnimmt, läuft über den Geltungsbereich des Plangebietes ab. Die genaue Lage der unterirdischen Leitung, die in den Elsgraben mündet, ist bekannt und ist in der Planunterlage eingezeichnet. Weiterhin trifft aus Osten kommend eine weitere Entwässerungsleitung auf den Schacht des Mahlzahn Pfuhl Überlaufes. Die beiden Leitungen laufen, wie dargestellt, durch die Baufenster. Diese Leitungen sollen deshalb stillgelegt werden und durch Leitungen ersetzt werden, die außerhalb der Baufenster liegen. Eine Überbauung dieser Leitungen vor ihrer Stilllegung ist nicht zulässig.

Die neu zu verlegende Leitung verläuft vom Schacht des Mahlzahnpfuhlüberlaufs zwischen den Baufenstern durch das Plangebiet bis zum angrenzenden Acker, wo sie in eine weitere noch zu bauende Leitung münden soll. Im Bereich, in dem die geplante Leitung durch das Plangebiet verläuft, wird die Eintragung eines Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer festgesetzt.

Entlang der Westgrenze des B-Plan Gebietes liegt ebenfalls eine Entwässerungsleitung, wie in der Planunterlage dargestellt, außerhalb des Baufensters. Eine Überbauung dieser Leitung ist nicht zulässig. Die Leitung soll durch eine 3 m breite Dienstbarkeit gesichert werden. Eine Stromleitung und eine Leitung zur Versorgung der Straßenlaternen liegt jeweils entlang der Vehlefanzer Straße auf den Baugrundstücken innerhalb der 5 m breiten Vorgartenzone. Die Lage dieser Leitungen ist in der Planunterlage eingezeichnet und kann vom zuständigen Leitungsbetreiber in Erfahrung gebracht werden.