

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÄRENKLAU NR. 41/2010 "WOHNBEBAUUNG ZU DEN EICHEN"

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41/2010 gem. § 2 (1) BauGB wurde am 08.07.2010 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkrämer, den 01.03.2011 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 (4) BauGB beteiligt.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.12.2010 bis 16.12.2010 erfolgt.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 17.11.2010 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2011 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.10.2011 bis zum 18.11.2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 05.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 29.09.2011 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 03.08.2010.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2012, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 23.02.2012 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 29.09.2011 des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

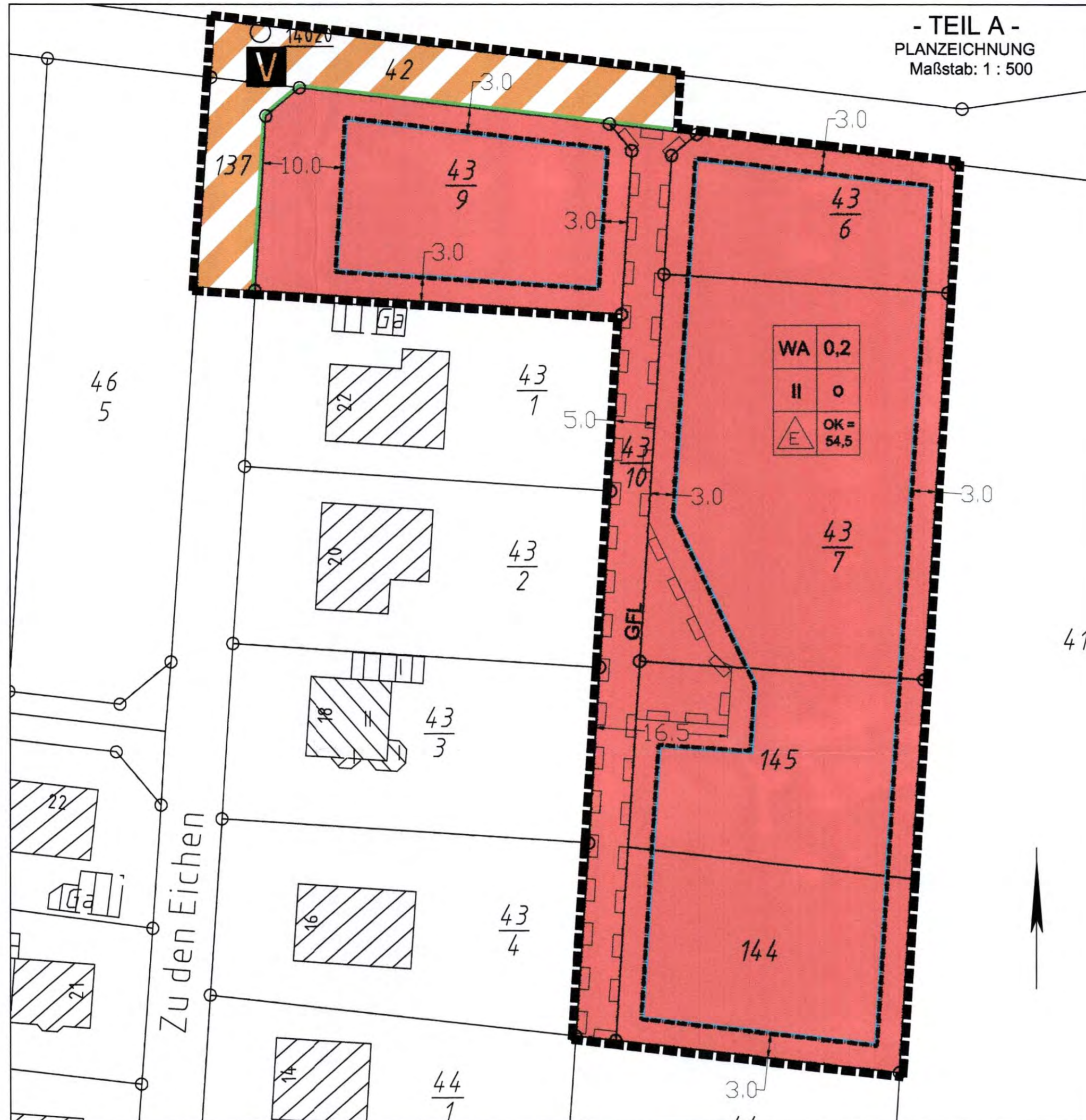
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 01.03.2012 Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer 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 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.03.2012 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 12.03.2012 Der Bürgermeister



## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der Baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- 2.1 Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist eine Überschreitung der GRZ bis höchstens 0,4 je Baugrundstück zulässig.
3. **Baugrundstücksgrößen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Die Baugrundstücksgröße wird auf minimal 700 m<sup>2</sup> begrenzt.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Baugrundstücksgrößen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 4.1 Die Befestigung der notwendigen Zuwegungen und Stellplätze hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen), sind unzulässig.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung		
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (Im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,2	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO	
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO	
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Obergrenze, in Metern über NHN gem. DHHNS2	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO	
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO	
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO	
(6.)	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie		
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich		
(15.)	Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Begünstigte der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Weiterhin erhält die Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	Planzeichen ohne Normcharakter		
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)		
	Nutzungsschablone		
	1. Art der Nutzung 2. zulässige Grundfläche (GRZ) 3. Geschossigkeit 4. Bauweise 5. Zulässigkeit von Hausformen 6. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen		
	Kartengrundlage		
	Flurstücksgrenzen		
	Flurstücksbezeichnung z.B. 92		
	bestehendes Gebäude		

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- 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)

## Pflanzliste

### Gehölzart

### BÄUME

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Malus domestica  
Prunus avium  
Pyrus communis  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix fragilis  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra  
Ulmus laevis  
Ulmus minor

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Schwarzlerle  
Birke  
Hainbuche  
Kulturapfel  
Süßkirsche  
Kulturbirne  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Bruchweide  
Eberesche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme  
Flatter-Ulme  
Feld-Ulme

Wuchshöhe  
(bei optimalen Standortverhältnissen)

bis 15 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 25 m  
bis 20 m  
bis 10 m  
bis 20 m  
bis 15 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 15 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m  
bis 30 m

### STRÄUCHER

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaea  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rhamnus carthaticus  
Ribes rubrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix cinerea  
Salix myrsinifolia  
Salix pentandra  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Zweigiffliger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Spindelstrauch  
Gemeiner Liguster  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Graue Weide  
Schwarzweide  
Lorbeer Weide  
Kriechweide  
Mandelweide  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Flieder  
Gemeiner Schneeball

bis 4 m  
bis 5 m  
bis 6 m  
bis 5 m  
bis 6 m  
bis 6 m  
bis 4 m  
bis 6 m  
bis 1,5 m  
bis 1,5 m  
bis 3 m  
bis 3 m  
bis 2 m  
bis 2 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 10 m  
bis 7 m  
bis 4 m

## GEMEINDE OBERKRÄMER BEBAUUNGSPLAN NR. 41/2010 "WOHNBEBAUUNG ZU DEN EICHEN"

Planbereich: Gemarkung Bärenklau  
Flur 3, Flurstücke 34/6, 42 (teilw.), 43/7, 43/9, 43/10, 137 (teilw.) 144 und 145  
Planungsgrundlage: Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 03.08.2010)  
Planungsstand: Maßstab: 1:500  
Januar 2012  
Satzungsfassung

Planverfasser:  
IGF  
INGENIEURBÜRO FÜR URBANES PLANEN UND ARCHITEKTUR  
IGF Ingenieurgesellschaft Fahrzeugbau mbH - Kaldenbrunn Str. 26 - 14641 Nauen  
Tel.: 03321/74700 - Fax: 03321/747020