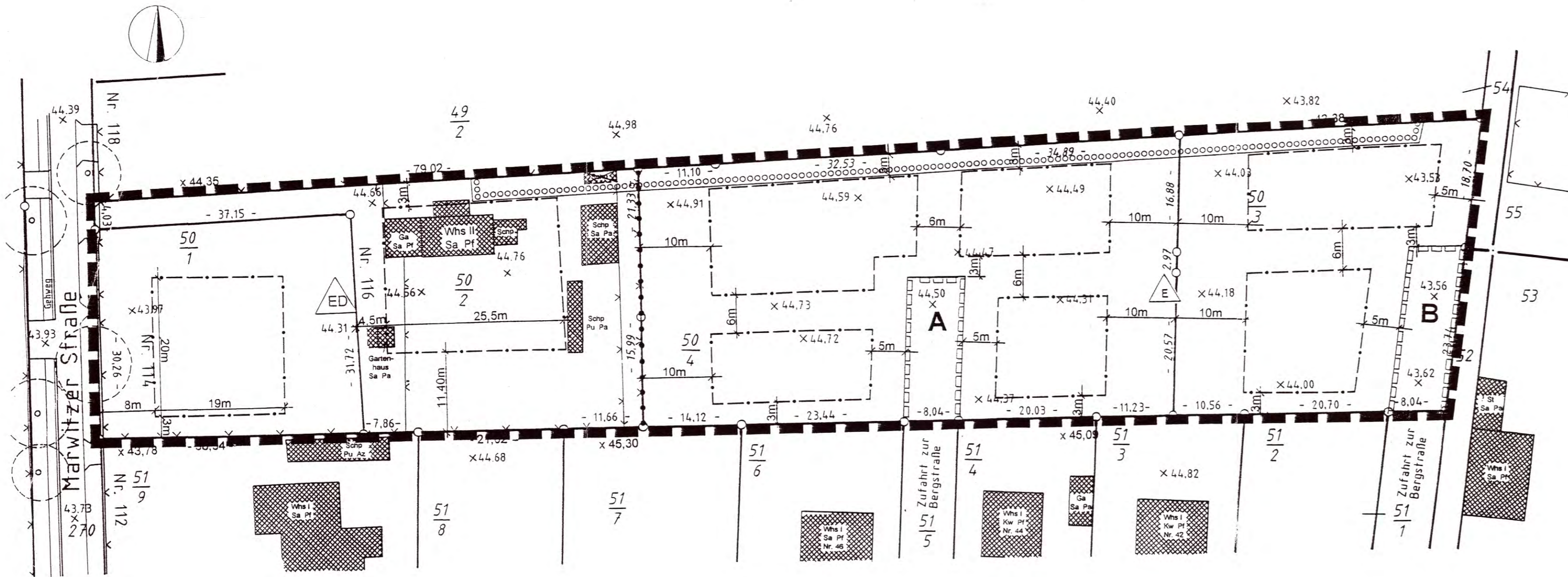


PLANZEICHNUNG M 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO  
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.  
Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschöflächenzahl  
Als Obergrenzen werden festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ 0,15  
Geschöflächenzahl GFZ 0,15

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschö zulässig.

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe, Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschö

Als Obergrenze werden festgesetzt:  
Traufhöhe Wohngebäude: maximal 4,70 m  
Traufhöhe Garagen: maximal 3,00 m  
Firsthöhe: maximal 9,50 m  
Höhe Oberkante fertiger Fußboden (Sockelhöhe) maximal 1,20 m

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der jeweils höchste in der Planzeichnung angegebene vorhandene Geländebeleg im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

Flächen für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie die befestigten Bereiche der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (Versickerungsanteil mindestens 20%) zu versehen.

5. Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)

5.1 Pflanzbindung im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A und B) sind außerhalb der notwendigen Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7m mal 12m jeweils am Erschließungspunkt) je 2 Stk. Bäume gemäß Pflanzliste 1 sowie je eine 1,5m breite Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste 3 (3-5 Stck. je lfd. m) zu pflanzen.

5.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken

Je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 3 - 5 Stck. Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.  
Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume (nur Hochstamm) werden angerechnet, auch wenn sie nicht der Artenliste entsprechen.  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite Hecke aus Sträuchern der Artenliste 2 (3-5 Stck. je lfd.m.) zu pflanzen.

5.3 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1 - Bäume

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Feldahorn                   | Acer campestre      |
| Spitzahorn                  | Acer platanoides    |
| Bergahorn                   | Acer pseudoplatanus |
| Hängebirke                  | Betula pendula      |
| Hainbuche                   | Carpinus betulus    |
| Esche                       | Fraxinus excelsior  |
| Kultur-Apfel                | Malus domestica     |
| Gemeine Kiefer              | Pinus sylvestris    |
| Vogel-Kirsche               | Prunus avium        |
| Sauer-Kirsche               | Prunus cerasus      |
| Feisen-Kirsche              | Prunus mahaleb      |
| Frühblühende Traubenkirsche | Prunus padus        |
| Birne                       | Pyrus communis      |
| Stieleiche                  | Quercus robur       |
| Silber-Weide                | Salix alba          |
| Salweide                    | Salix caprea        |
| Grauweide                   | Salix cinerea       |
| Eberesche                   | Sorbus aucuparia    |
| Eisbeere                    | Sorbus terminalis   |
| Winter-Linde                | Tilia cordata       |
| Feldulme                    | Ulmus minor         |

Pflanzliste 2 - höhere Sträucher (2,0 m - 4,0 m)

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Feldahorn                   | Acer campestre      |
| Blaulor Hartriegel          | Cornus sanguinea    |
| Hasel                       | Corylus avellana    |
| Eingriffeliger Weißdorn     | Crataegus monogyna  |
| Heckenkirsche               | Lonicera xylosteum  |
| Vogel-Kirsche               | Prunus avium        |
| Pflaume                     | Prunus domestica    |
| Feisen-Kirsche              | Prunus mahaleb      |
| Frühblühende Traubenkirsche | Prunus padus        |
| Schlehe                     | Prunus spinosa      |
| Purgier-Kreuzdorn           | Rhamnus catharticus |
| Salweide                    | Salix caprea        |
| Grauweide                   | Salix cinerea       |
| Gemeiner Flieder            | Syringa vulgaris    |
| Gemeiner Schneeball         | Viburnum opulus     |

Pflanzliste 3 - niedrigere Sträucher (bis 2,0 m)

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Liguster       | Ligustrum vulgare          |
| Faulbaum       | Rhamnus frangula           |
| Hundsrose      | Rosa canina                |
| Weinrose       | Rosa rubiginosa            |
| Apfelfrose     | Rosa rugosa                |
| Wild-Brombeere | Rubus fruticosus           |
| Wild-Himbeere  | Rubus idaeus               |
| Schneebere     | Symphoricarpos orbiculatus |

6. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

**Dächer**  
Mit Ausnahme von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird für die Gestaltung von Dächern festgesetzt:  
Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach  
Dachneigung: nur 35°-45°  
Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

Einfriedungen sind entlang der Marwitzer Straße sowie der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

LEGENDE

BAUWEISE; BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE (§23(1)und(3) BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. und 25. BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN
- A ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMER; BZW. NUTZER DES FLURSTÜCKES 50/4
- B ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMER; BZW. NUTZER DES FLURSTÜCKES 50/3
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENE GELÄNDEHOHE ÜBER NNH
- VORHANDENES GEBÄUDE
- VORHANDENER BAUM
- VORHANDENER ZAUN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan war am 10.06.1997 als Satzung beschlossen und mit Genehmigungserlass des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 14.10.1997 genehmigt worden.  
Der Bebauungsplan trat mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.10.1997 in Kraft. 13.5.99

Die Änderung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 13.09.2000 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Beschluss hat die Nr. 163/2000.  
Die Gemeindevertreterversammlung hat am 13.09.2000 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom 05.07.2000 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung vom Juni 2000 hat in der Zeit vom 04.08.2000 bis zum 02.09.2000 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus-  
gelegen: 04.08.2000 - 02.09.2000  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungs-  
frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wie folgt bekannt ge-  
macht worden: - öffentliche gen. Hauptauslegung

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 14.09.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellung-  
nahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.00 geprüft und alle Hinweise und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrele-  
vanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der plan-  
nungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.2000 wurde am 29.08.2000 von der Gemeindever-  
tretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.2001 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Oberkrämer, den 13. Juni 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Die Maßgaben wurden mit den Beitrittsbeschlüssen der Gemeindevertretung vom 21.02.2002 erfüllt.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.05.2002 bestätigt.  
Die Aufgaben sind beachtet - Beschluss Nr. 33/2002

Oberkrämer, den 10. September 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begrün-  
dung, wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 10. September 2002  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

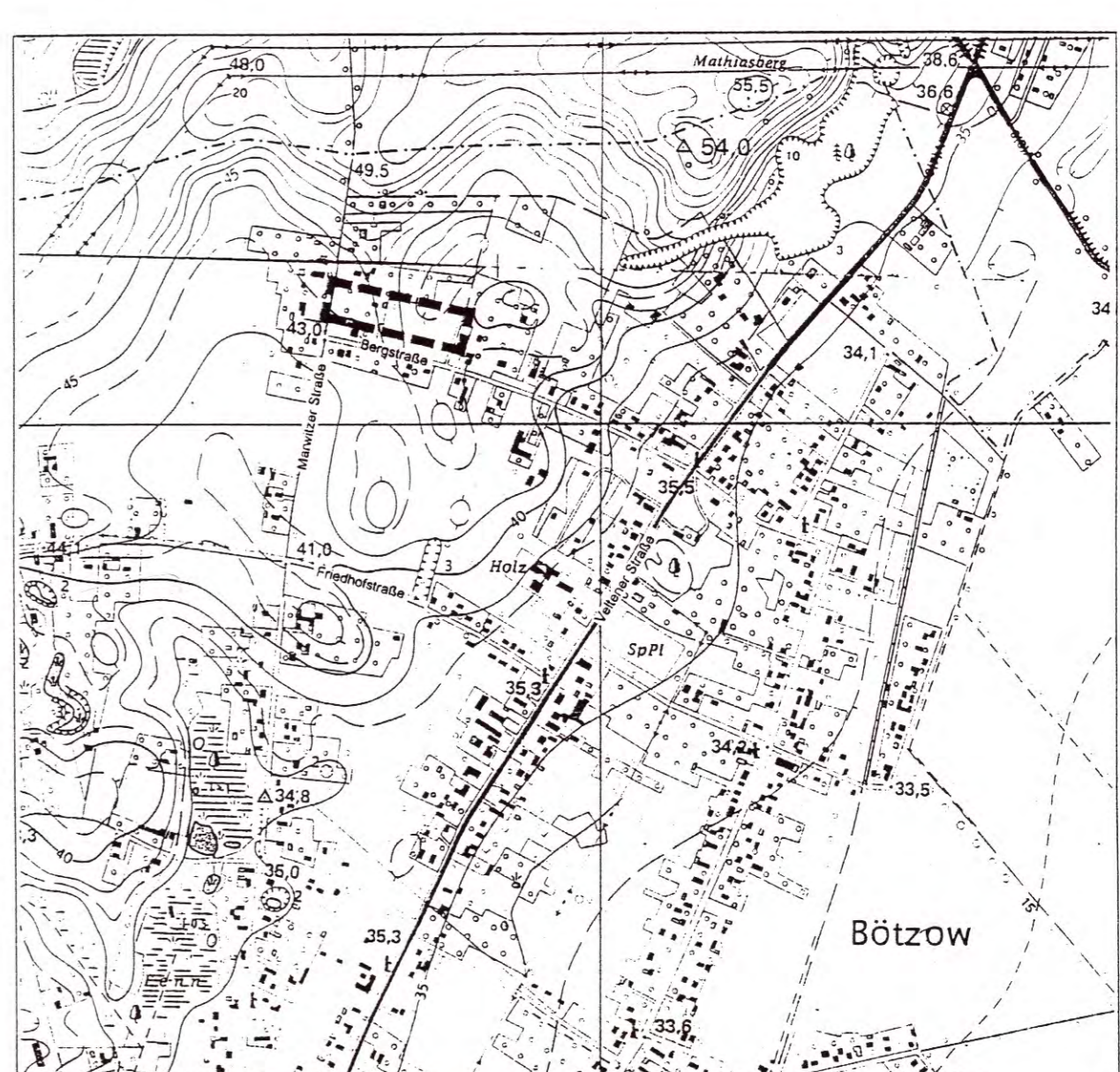
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wäh-  
rend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten  
ist, sind am 02.10.02 bekannt gemacht worden: im Anstich für die Gemeinde Oberkrämer

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 die Fäl-  
ligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 02.10.02 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 29.10.02  
Vorsitzender der Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

gehört zum  
Bischhof vom  
23.01.2002 2001  
Reisen  
geändert Reisen  
04.11.02

Änderungen/Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluss 33/2002 vom 21. Februar 2002



LAGE DES PLANGEBIETES

Planänderung Bebauungsplan 163/2000 BauGB  
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÖTZOW**  
**„MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE,**  
**ZWEITER TEILBEREICH“**  
**- ÄNDERUNG -**

Planungsphase: Satzung  
Datum: 05.07.2000/28.09.2000  
Plangrundlage: Vermessener Lageplan, Odn. Claf Senteck, Oranienburg)  
Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin, 8.11.1964  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1A  
Planungsbüro Ludewig  
Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/602916, Fax: 03303/602917