

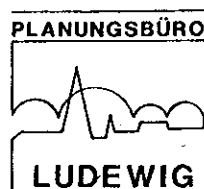
**BEBAUUNGSPLAN DES ORTSTEILES BÖTZOW
DER GEMEINDE OBERKRÄMER**
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

**"MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE;
ZWEITER TEILBEREICH"
- ÄNDERUNG -**

SATZUNG

05.07.2000 / 28.09.2000

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen



**BEBAUUNGSPLAN DES ORTSTEILES BÖTZOW
DER GEMEINDE OBERKRÄMER
"MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"**

**- Änderung vom 05. 07. 2000 / 28.09.2000 -
Satzung**

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A

Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Plangrundlage: Vermessungsbüro Sentek / Sinnhöfer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Tel: 03301/538770, Fax: 03301/538769

Planungsphase: **Satzung**

Datum: 05. 07. 2000 / 28.09.2000
Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des
Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung
der Auflagen

INHALT

Begründung	
1 Lage des Plangebietes	2
1.1 Lage im Gemeindegebiet	2
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2 Grund für die Änderung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planänderung -	4
3 Plangrundlage	4
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	5
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2 Regionalplanung	6
4.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	6
4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4.5 Trinkwasserschutz	7
4.6 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	7
5 Städtebauliche Kennwerte	8
6 Art der baulichen Nutzung	9
7 Maß der baulichen Nutzung	9
8 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	9
9 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	10
10 Gestalterische Festsetzungen	10
11 Grünordnung	11
11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
11.2 Pflanzbindungen	11
11.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	12
12 Erschließung	12
13 Ver- und Entsorgung	13
14 Altlasten	14
15 Kampfmittelbelastung	14
16 Immissionsschutz	14
17 Öffentlicher Personennahverkehr	14
18 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	15
Rechtliche Grundlagen	16
Textliche Festsetzungen	17
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)	17
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgBO)	20
Planzeichnung M 1: 500 bzw. Planzeichnung M 1: 1000 (Verkleinerung)	

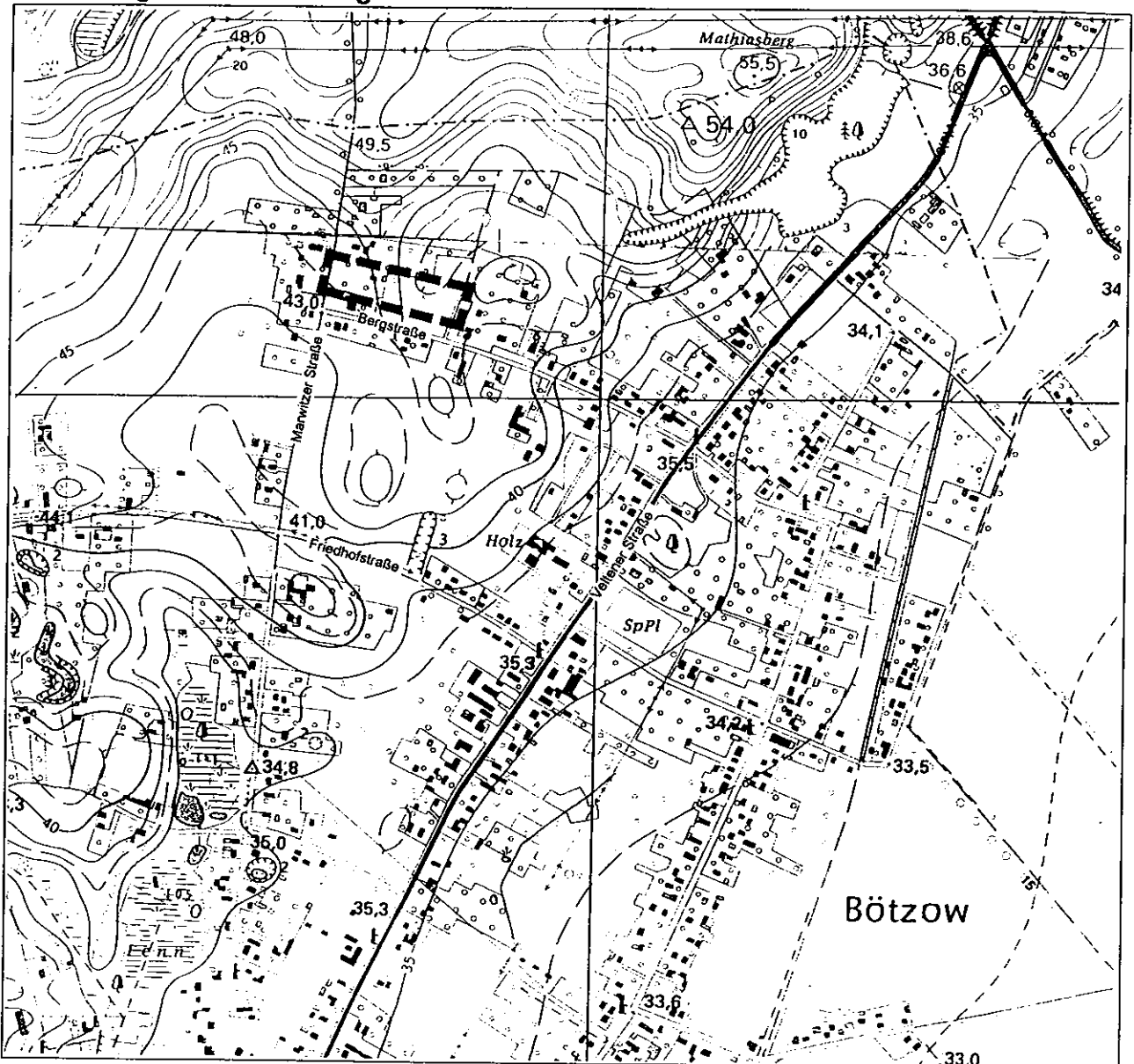
**BEGRÜNDUNG gemäß §9(8)BauGB)
ZUM BEBAUUNGSPLAN DES OT BÖTZOW, GEMEINDDE OBERKRÄMER
"BÖTZOWER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"**

- in der Fassung der Änderung vom 05.07.2000 / 28.09.2000 -

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen

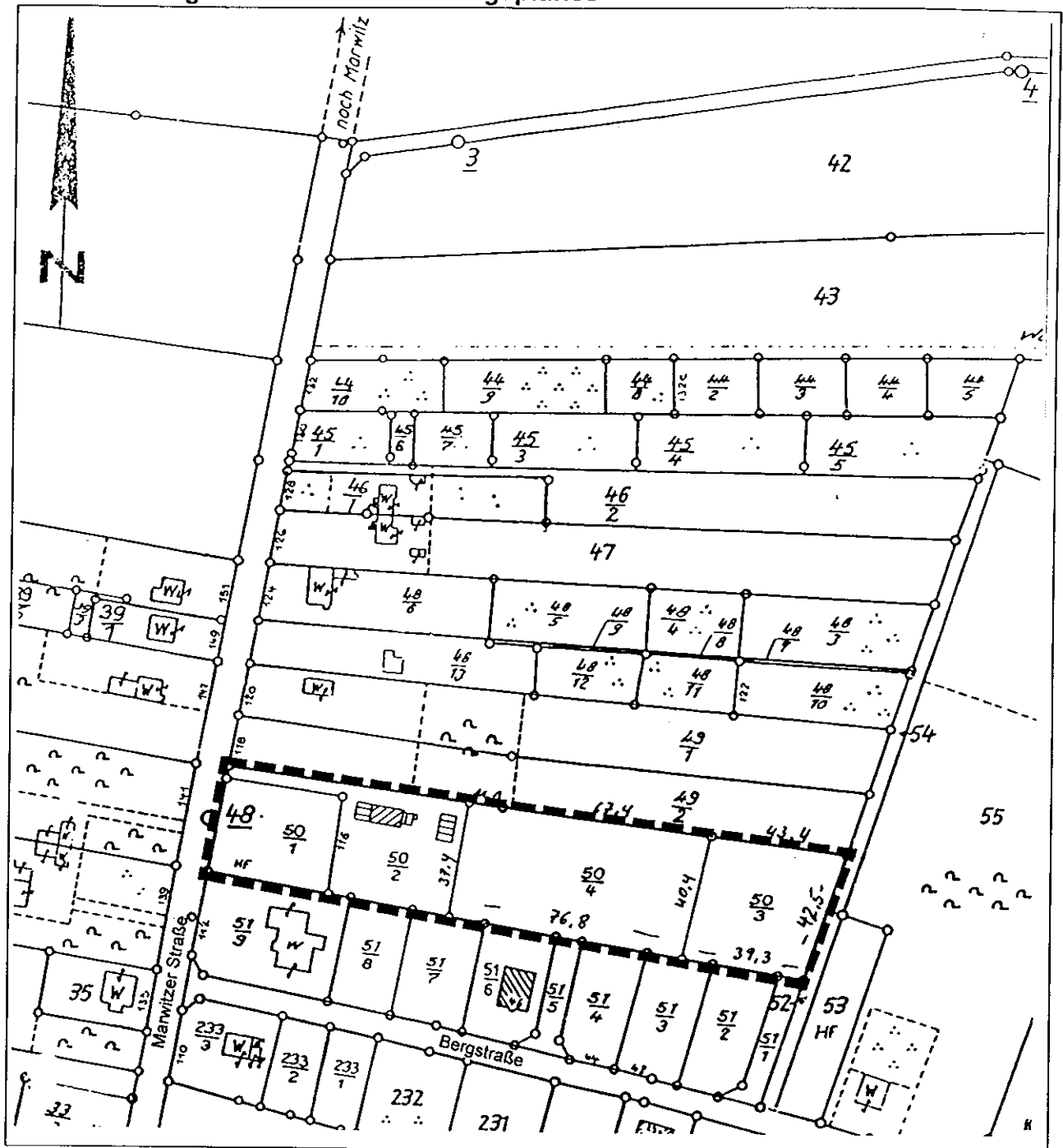
1 Lage des Plangebietes

1.1 Lage im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer, westlich der Bötzwower Straße und nördlich der Bergstraße.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der hier vorliegende Bebauungsplan umfaßt die heutigen Flurstücke 50/1, 50/2, 50/3 und 50/4 der Flur 11 der Gemarkung Bötzw.

Diese Flurstücke sind durch Teilung aus dem Flurstück 50 entstanden. Die Größe des Plangebiets umfaßt unverändert ca. 0,76 ha. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut.

2 Grund für die Änderung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planänderung -

Der Bebauungsplan der damaligen Gemeinde Bötzw „Bötzower Straße Ecke Bergstraße 2. Teilbereich“ war 1997 genehmigt worden und ist inkraftgetreten.

Der Bebauungsplan war ursprünglich aufgestellt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der, im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche zu sichern. Er sollte eine maßvolle Bebauung ermöglichen, die die Umgebung möglichst wenig beeinträchtigt. Der dörfliche Charakter des Ortsbildes sollte aufgenommen und die Erschließung gesichert werden.

Ursprünglich war eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Maximal hätten in den 8 Baufeldern 8 Doppelhäuser, bestehend aus 16 Doppelhaushälften, errichtet werden können. Hierfür waren großzügige, teils öffentliche Erschließungsanlagen und ein ca. 60m² großer öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung zeigte sich jedoch, daß ein Bedarf für den betreffenden Bereich nicht an Doppelhäusern sondern vorrangig an Einzelhäusern besteht. Hierfür ist eine sparsamere Erschließung ausreichend, die zudem nicht als öffentliche Erschließungsanlage von der Kommune unterhalten werden muß, da jeweils nur wenige Grundstücke erschlossen werden und eine privatrechtliche Sicherung hierfür ausreicht. Auch ein öffentlicher Spielplatz ist in diesem kleinen Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich.

Im Unterschied zu den zuvor zulässigen Doppelhäusern fügen sich die nun zulässigen Einzelhäuser besser in die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur ein. Mit den zugehörigen Wohngärten, die bei Einzelhäusern i. d. R. großzügiger bemessen sind als bei Doppelhäusern, wird insbesondere der Dorfrandlage und dem angrenzenden Landschaftsraum besser Rechnung getragen.

Darüber hinaus entsprach die bisherige Planzeichnung nicht mehr dem inzwischen fortgeschriebenen katasterlichen Bestand und war nur schwer in die Örtlichkeit übertragbar. Einige Festsetzungen haben sich als schwer handhabbar und teilweise widersprüchlich erwiesen und bedürfen daher einer Überarbeitung. Der Bebauungsplan wurde nach altem Recht aufgestellt und soll nun auf das heute gültige Recht (BauGB, BbgBO) umgestellt werden.

Deshalb hatte der Erschließungsträger die Änderung des Bebauungsplanes beim Amt beantragt.

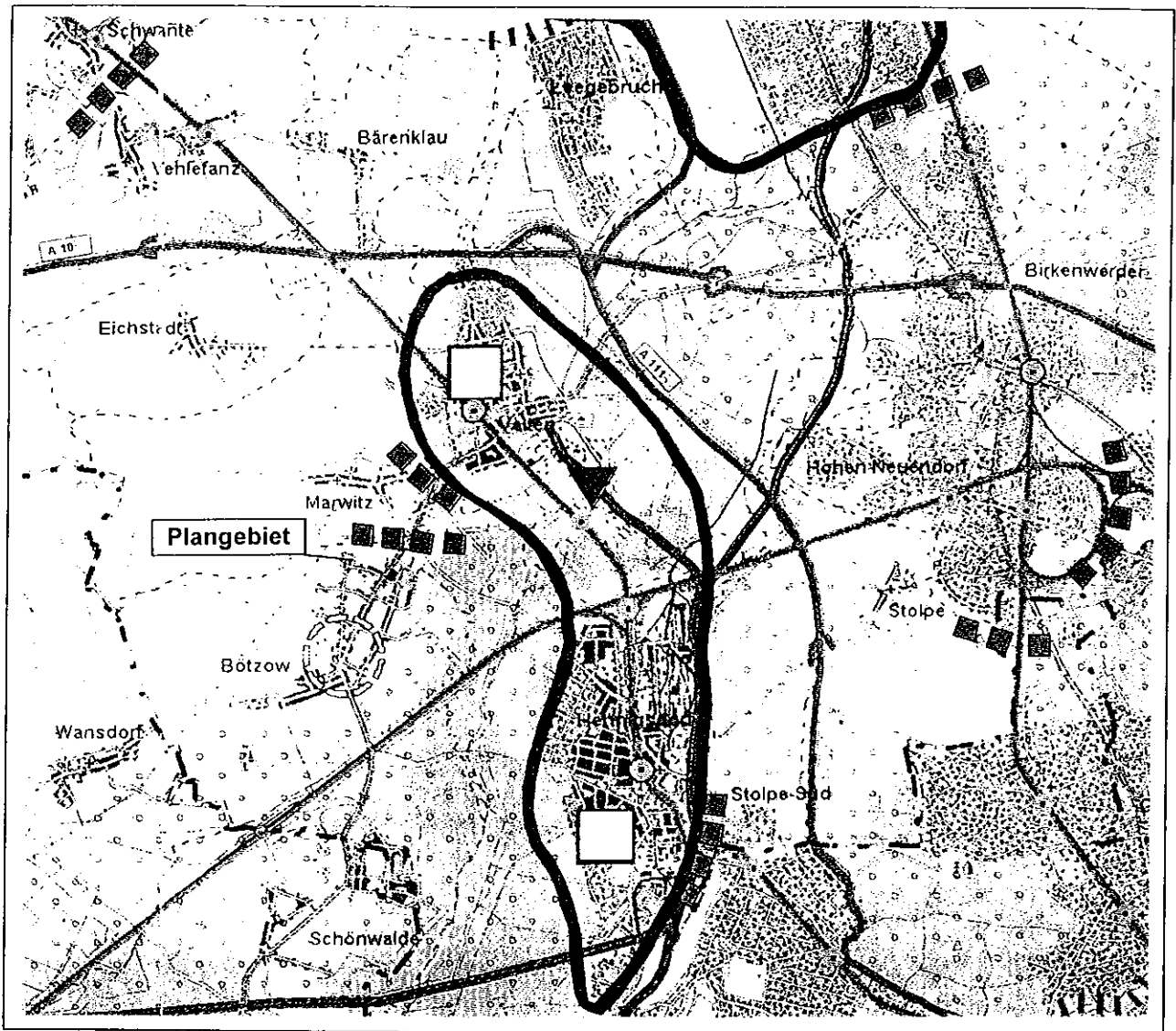
3 Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde auf eine aktuelle Plangrundlage übertragen, die durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war.

Sie enthält nun den aktuellen katasterlichen Bestand sowie die planungsrelevanten baulichen Anlagen. Die Geländehöhen sind entsprechend dem aktuellen Höhenbezugssystem DHHN 92 über NHN angegeben.

4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 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 als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes Siedlungsbereich dar.

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg war dem Bebauungsplan in der seit 1997 gültigen Fassung mit Schreiben vom 06.10.1994 zugestimmt worden.

Da mit der vorliegenden Planänderung die geplante Bebauung insgesamt reduziert wird, wird hierdurch die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht infragegestellt.

4.2 Regionalplanung

Gemäß Punkt 1 (Grundlagen der Regionalplanung und Geltungsrahmen) des Regionalplanes I (ReP I) Prignitz-Oberhavel vom 18.03.1998 haben nach der grundsätzlich geregelten Kompetenz die Länder die Zuständigkeit für die rechtsverbindliche Festlegung der Regionalplanung. Gemäß dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung vom 13.05.1993 (GVBl. I S 170) ist für den Planbereich die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages und des LEPeV greift der Regionalplan ReP I die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungsplanung zur Siedlungsentwicklung auf und präzisiert und ergänzt diese für das Gebiet Prignitz-Oberhavel.

Für Bötzw ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Sie hat mit Schreiben vom 23.02.1996 dem Bebauungsplan in der seit 1997 rechtskräftigen Fassung zugestimmt.

4.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Bebauungsplan in seiner seit 1997 rechtskräftigen Fassung war gemäß §8(4) BauGB (alte Fassung) als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt worden.

Zwischenzeitlich wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan und ein gemeinsamer Landschaftsplan der damaligen amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Oberkrämer aufgestellt, die sich nun zur Gemeinde Oberkrämer zusammengeschlossen haben. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplanes stellen den Bereich des Plangebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar.

Die Planänderung erfolgte gemäß §8(3) BauGB parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Da bereits vor Aufstellung des FNP ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, war dieser im FNP berücksichtigt worden. Da die Art der baulichen Nutzung in der nun vorliegenden Planänderung unverändert blieb, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie. Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG berührt.

4.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz.

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.

4.6 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 Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DschG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG §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 (DschG § 20).

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

5 Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Flächen (gerundet):

Gesamtfläche des Baugebietes	0,76 ha
Bauflächen WA	0,76 ha
davon:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	0,04 ha
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,04 ha

Bauliche Nutzung

geplante Zahl der Wohnungen (bei Errichtung von 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäusern mit je einer Wohnung)	10 WE
zu erwartende Einwohnerzahl bei 2,5 EW je Wohnung	ca. 25 EW
Einwohnerdichte	ca. 33 EW/ha

6 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier neben dem Wohnen alle, das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig sind und Konflikte mit der benachbarten umgebenden Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Dorfbereich und der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Tankstellen wurden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die vorhandene und geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden. Die Art der baulichen Nutzung ist von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bereits in der seit 1997 rechtskräftigen Planfassung bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosßflächenzahl (GFZ) weit unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und mit der Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

Im Zuge der vorliegenden Planänderung wurde das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschosßflächenzahl (GFZ) von GFZ 0,3 auf GFZ 0,15 verringert. Da nur ein Vollgeschoß zulässig ist und die Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,15 festgesetzt ist, konnte die GFZ 0,3 auch bisher nicht ausgenutzt werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprüchlich sondern in sich schlüssig sein sollen, war die Änderung erforderlich.

Die Trauf-, First- und Sockelhöhe, die bisher als gestalterische Festsetzungen behandelt worden waren, wurden gemäß §16 BauNVO dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet.

8 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

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

Im gesamten Plangebiet waren bisher Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung wurde festgesetzt, daß mit Ausnahme der beiden Flurstücke nahe der Marwitzer Straße nunmehr nur noch Einzelhäuser zulässig sein sollen. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf an diesem Standort. Damit reduziert sich die maximal mögliche Bebauung von 16 Doppelhaushälften auf maximal 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser.

Die Baufelder wurden den veränderten Erschließungsflächen angepaßt und teilweise etwas großzügiger gefaßt, insbesondere durch den Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen. Die festgesetzte Firstrichtung und die vorgegebenen Flächen für Garagen bzw. Stellplätze sind entfallen. In Zusammenhang mit der ebenfalls entfallenen diesbezüglichen textlichen Festsetzung sind Stellplätze und Nebenanlagen nun (im Rahmen der geringen GRZ und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen) überall auf den Grundstücken zulässig. Die festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten waren damit ebenso entbehrlich.

Da die GRZ 0,15 ohnehin nur eine geringe Bebauung der Grundstücke ermöglicht, soll bezüglich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken für die späteren Bauherren ein Spielraum belassen werden. Wegen der geringen GRZ können die Baufelder jeweils nur teilweise überbaut werden.

9 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

In der bisherigen Planfassung war ein ca. 60m² großer Spielplatz vorgesehen. Dieser öffentliche Spielplatz ist entfallen, da bei einer Einfamilienhausbebauung so geringer Größe und Dichte kein öffentlicher Spielplatz erforderlich ist.

10 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden im Zuge der vorliegenden Planänderung vereinfacht und auf das städtebaulich erforderliche Maß reduziert.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere die Ausbildung des Daches als Steildach von Bedeutung und wurde deshalb, ebenso wie die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen übernommen.

In Anbetracht der festgesetzten GRZ und GFZ 0,15 und maximal einem zulässigen Vollgeschoß sowie der Beschränkung auf Einzelhäuser bedarf es keiner weiteren gestalterischen Festsetzungen, um im vorliegenden Fall eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ein Erfordernis zum Schutz des Ortsbildes darüber hinaus läßt sich aus der umgebenden Bebauung nicht ableiten.

Deshalb sind die Festsetzungen zu Farbe und Material von Fassaden und Dächern sowie die Festsetzungen zu Gauben und Dachüberständen entfallen.

11 Grünordnung

Für den seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die hier zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgelegten Pflanzbindungen waren in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzung zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich der Veränderung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Planänderung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

Der Ausgleich ist zeitnah zum tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen. (s.h. Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, Düsseldorf, Heft 2, Feb. 2000, 31. JG. S.242, 243; Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Nichtamtliche Leitsätze §8a BNatSchG, Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. März 1999 - 4 BN 17.98 - (OVG Hamburg)

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung über die wasserdurchlässigen Beläge von Fahrflächen wurde nicht wie bisher unter dem Punkt „Verkehrsflächen“ sondern unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgenommen, da sie offensichtlich der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft dient. Die Formulierung wurde vereinfacht.

11.2 Pflanzbindungen

Die unter dem Punkt „Pflanzgebote“ getroffenen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen, soweit sie nicht bereits durch öffentliches Recht geregelt sind.

Bereits geregelt ist die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (BbgBO §9) sowie das Erfordernis der Versickerung des Regenwassers am Anfallort (BbgWasserhaushaltsgesetz).

Die Pflanzbindungen für die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden entsprechend der auf die Hälfte verringerten Größe der Erschließungsflächen von insgesamt 8 auf 4 Bäume reduziert. Ebenso verringert sich die Heckenpflanzung innerhalb dieser Flächen.

Da sich der durch die Erschließungsflächen verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ebenfalls entsprechend verringert hat und die betreffenden Flächen nun als Teil von Wohnbaugrundstücken den hierfür getroffenen flächenbezogenen Pflanzbindungen mit unterliegen, kann insgesamt von einer ausgeglichenen ökologischen Bilanz ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, daß sich durch die Beschränkung auf Einzelhäuser im überwiegenden Teil des Plangebietes und die damit verbundene Reduzierung von zuvor maximal 16 auf nunmehr 10 WE die mögliche Nutzungsintensität im Plangebiet wesentlich verringert hat. Damit wird auch die mögliche Störung des angrenzenden Landschaftsraumes vermindert. Die betriebsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft verringern sich hierdurch erheblich.

Die Pflanzenliste wurde ebenfalls übernommen und zum besseren Verständnis nach Bäumen, höheren Sträuchern und niedrigeren Sträuchern unterteilt.

Die geplanten Standorte der gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzenden Bäume innerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Flächen für Versickerungsmulden wurden nicht übernommen, da die Aufteilung innerhalb dieser Fläche der konkreten Ausführungsplanung einen Spielraum belassen soll.

11.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf den heutigen Flurstücken 50/1 und 50/2 konnten nicht übernommen werden, da die aktuelle Vermessung an den jeweiligen Standorten keinen Bewuchs ergeben hat. Statt dessen ergab das Aufmaß mehrere Obstbäume auf den genannten Wohngrundstücken sowie einen Nadelbaum und eine Weide (Kronendurchmesser 8m). Diese Bäume wurden nicht als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt, da sie zwar insgesamt von ökologischem Wert, im Einzelnen jedoch nicht von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind. Sie sind durch die Baumschutzsatzung geschützt, soweit sie dieser unterliegen. Im Falle einer eventuell beabsichtigten Fällung sind hier das Antragsverfahren und die Ersatzpflanzungen bereits geregelt.

12 Erschließung

Die Erschließung der an der Marwitzer Straße anliegenden Flurstücke 50/1 und 50/2 erfolgt über diese.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden über die hierfür grundbuchlich belasteten Flurstücke 51/1 bzw. 51/2 durch die Bergstraße erschlossen.

Im Zuge der hier vorliegenden Planänderung wurden die Erschließungsflächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), die gemäß bisheriger Planfassung von der Marwitzer Straße aus ein rückwärtiges Baufeld erschloss, wurde nicht mehr dargestellt. Die Fläche war bei der zwischenzeitlich erfolgten Teilung dem Baugrundstück (Flurstück 52/2) zugeordnet worden, welches sie erschließt. Damit besteht kein Bedarf an einer öffentlichen Erschließungsfläche in diesem Bereich.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A und B, die eine Erschließung von der Bergstraße aus ermöglichen, wurden jeweils bis zum letzten zu erschließenden Grundstück verkürzt. Sie haben nun von der Bergstraße aus eine Länge von ca. 60m (A) bzw. ca. 65m (B). Die Fläche A wird 4 eingeschossige Einfamilienhäuser erschließen und die Fläche B wird 2 eingeschossige Einfamilienhäuser erschließen.

Die Zufahrtsflächen werden feuerwehrebefahrbar ausgebaut. Sie haben eine Breite von 8m. Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7m mal 12m ist am Ende der Zufahrt herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Der Wendekreis von Fläche A ist entfallen. Die Breite der Fläche von 8m erlaubt eine Dreipunktwendung für PKW.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über die Bergstraße. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die Müll- bzw. Wertstoffbehälter durch die Anwohner zur Bergstraße gebracht, so daß ein Rückwärtsfahren für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich wird.

13 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Gas, Wasser und Abwasser über die Marwitzer Straße, bzw. die Bergstraße und die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Wansdorf. Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung und Verlegung des Kanalisation in Bötzw bereits berücksichtigt. Das Klärwerk ist ausreichend leistungsfähig.

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

Regenentwässerung

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern.

14 Altlasten

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

Nach Auswertung der im Umweltamt des Landkreises Oberhavel vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

15 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Sollten im Verlaufe der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt bzw. die nächstgelegene Polizeidienststelle sind zu informieren.

16 Immissionsschutz

Konkrete Immissionsquellen, die in Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung zu Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

Allgemein wird auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in Bötzw verwiesen. Durch die Bewirtschaftung der Felder in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu zeitweisem Auftreten von dorftypischen Geräuschen, Gerüchen oder Staub kommen.

Überschreitungen der im WA vorgesehenen Orientierungswerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind hieraus jedoch i. d. R. nicht zu erwarten.

Gem. §8 Abs.3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

17 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch Bötzw verkehrt eine Buslinie.

Von Velten aus besteht ein Regionalbahnanschluß, die S-Bahn in Hennigsdorf kann per Bus erreicht werden.

Von hieraus besteht S-Bahn Anschluß nach Berlin. Über die Bahnlinie RB 55 (Kremmener Bahn) besteht Verbindung nach Kremmen und Neuruppin.

18 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen, da die Bebauung in vergleichbarer Weise durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig war.

Die maximal zulässige Bebauung verringert sich von 16 Doppelhaushälften auf 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser. Damit wird das ursprüngliche Anliegen des Bebauungsplanes, eine sich gut in die umgebende Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild einfügende Bebauung zu ermöglichen, noch konsequenter umgesetzt.

Die geänderten Festsetzungen führen zu einer Verringerung der Erschließungsflächen und der maximal möglichen Nutzungsdichte und belassen dem einzelnen Bauherren im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einen etwas größeren Spielraum.

Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft hat die vorliegende Planänderung nicht, da die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes im Plan erhalten bleiben, soweit der auszugleichende Eingriff nach der Planänderung noch zulässig ist.

Birkenwerder, 28.09.2000

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen

A. Ludewig
A. Ludewig

Planverfasser

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 Investitionserleichterungs- 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)

BEBAUUNGSPLAN DER OT BÖTZOW, GEMEINDE OBERKRÄMER "MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"

- Änderung vom 05.07.2000 / 28.09.2000 -

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0,15

Geschoßflächenzahl GFZ 0,15

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe, Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß

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 Geländepunkt 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 Erschließungsstichende) je 2 Stck. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sowie je eine 1,5m breite Hecke aus Sträuchern der Pflanzenliste 3 (3 - 5 Stck. je lfd. m) zu pflanzen.

5.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken

Je 100m² Grundstücksfläche sind 3 - 5 Stck. Sträucher der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 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

Pflanzenliste 1 - Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pentula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Kultur-Apfel	Malus domestica

Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauer-Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Frühblühende Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Pflanzenliste 2 - höhere Sträucher (2,0 m - 4,0 m)	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Frühblühende Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa x vulgaris</i>
Gemeinder Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzenliste 3 - niedrigere Sträucher (bis 2,0 m)	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Wild-Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Wild-Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>

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

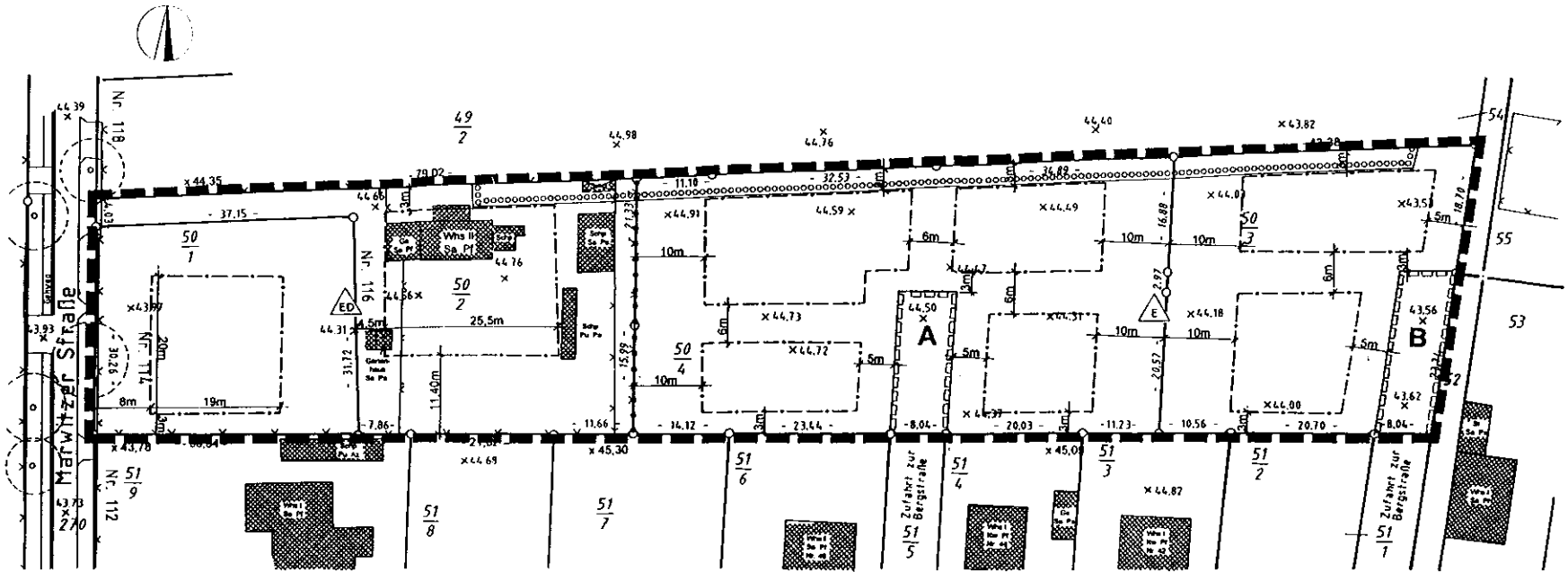
$\frac{50}{1}$ VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

x44.91 VORHANDENE GELÄNDEHÖHE ÜBER NHN

 VORHANDENES GEBÄUDE

 VORHANDENER BAUM

 VORHANDENER ZAUN



Katastervermerk	
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes	Oranienburg
Gemeinde	Oberkrämer
Gemarkung	Bötzow
Flur	11
Maßstab	M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN OT BÖTZOW, GEMEINDE OBERKRÄMER „MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE, ZWEITER TEILBEREICH“ - ÄNDERUNG -	
Planungsphase:	Satzung M 1 : 1.000
Datum:	05.07. 2000 / 28.09.2000 Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen
Plangrundlage:	vermessener Lageplan (ÖbV Olaf Sentek, Oranienburg)
Planverfasser:	Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-911-A Planungsbüro Ludewig Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916, Fax: 03303/502917
	 