

## **Teilbebauungsplan Nr. 03/2002 der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**

**Satzung gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. IS. 2141, ber. BGBL. 1998 I S. 137), in der zur Zeit gültigen Fassung, über den einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB**

### **Festsetzungen**

#### **1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 (7) BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bötzw

- die Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/8, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443 der Flur 10.  
Die Tiefe des Geltungsbereiches für diese Grundstücke beträgt 70 m in einem parallelen Abstand zum Flurstück 169 (Veltener Straße) in süd-östlicher Richtung mit der gesamten Grundstücksbreite.
- vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 der Flur 10,
- eine Teilfläche des Flurstückes 118/4 der Flur 10 in einem parallelen Abstand von 20 m mit der gesamten Grundstücksbreite von der nordwestlichen Begrenzung zum Flurstück 118/3 in süd-östlicher Richtung.

gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Fassung vom 22.01.2004.

Der Übersichtsplan in der Fassung vom 26.03.2004 ist Bestandteil der Satzung.

#### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)**

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.  
Die Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich Baugrenze.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 22 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,2 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Die max. Traufhöhe beträgt 4 m und die max. Firsthöhe 9 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt 700 qm.

#### **5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je 30 qm neu versiegelter Fläche ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten

/2004-

*bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 (1) Nr. 1 BbgBO*

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.

*7. Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

Zum Schutz vor Lärm sind Wohn- und Aufenthaltsräume, die in nord-westlicher Richtung angeordnet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Abweichend davon, können auch Lüftungsmöglichkeiten in süd-östlicher Richtung geschaffen werden.

Mit der Möglichkeit der Belüftung über vorhandene Räume mit Fenstern in südöstlicher Richtung gilt die Festsetzung als erfüllt.

*Nachrichtliche Übernahme:*

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwasserschutzzone III.

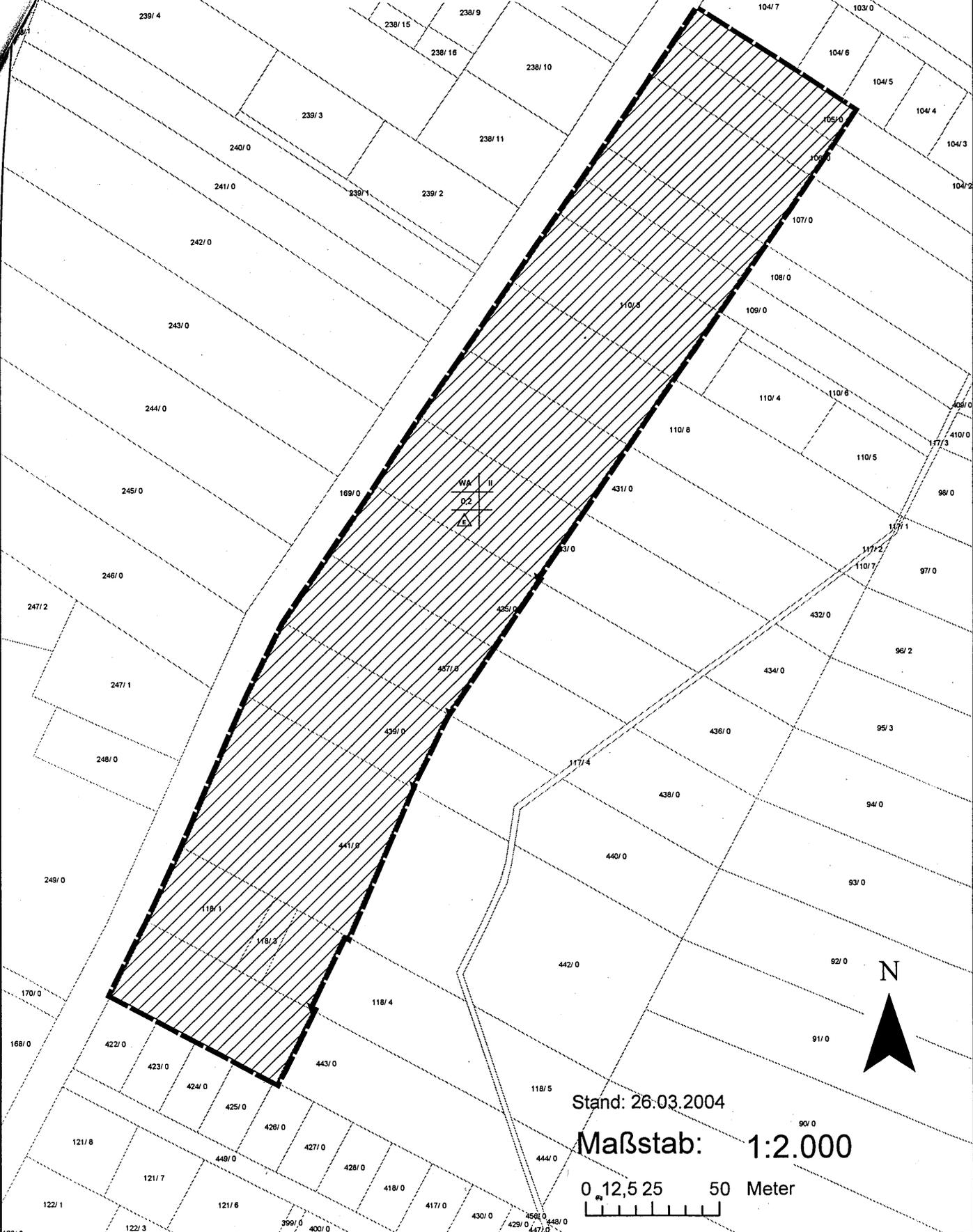
Oberkrämer, den 17.06.2004

H. Jilg  
Bürgermeister



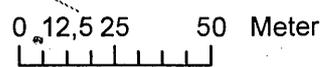
letzte Änderung aufgrund des Beschlusses  
177/2004 vom 09.09.2004

**Flurbereinigungsplan Nr. 3/2002 Neue-Luchstr. -  
Veltener Str. - Hennigsdorfer Str.  
Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw  
(Übersichtsplan)**



Stand: 26.03.2004

Maßstab: 1:2.000



Anlage: Zeichenerklärung zum Übersichtsplan

Maßstab 1: 2000

### ***Festsetzungen***

#### ***1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB***



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

0,2

GRZ- Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO

#### ***2. Bauweise***



nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

#### ***sonstige Festsetzungen***



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

#### ***Legende zur Plangrundlage***



Grundstücksgrenzen

242/0

Flurstücksnummern



**AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER**  
 - Liegenschaftskarte -  
 Amtlicher Maßstab 1:2000  
 Auszug vom 22.01.2004  
 Antrag-Nr.:

Landkreis Oberhavel  
 Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde: Oberkrämer  
 Gemarkung: Bötzow  
 Flur: 10  
 Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109

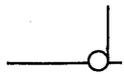
Der Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt und darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur dienstlichen Verwendung innerhalb der Behörde oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch sind jedoch zulässig (Vermessungs- und Liegenschaftsrecht).

Die dargestellten Karteneinhalte wurden aus unterschiedlichen Daten Grundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabs.

Anlage: Zeichenerklärung zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Gemarkung Bötzow Flur 10 in der Fassung vom 22.01.2004

Maßstab 1: 2000

**Bestandssignaturen:**



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Veltener Straße

Straßennamensbezeichnung

11

Flurbezeichnung

230

Flurstücksnummer



Flurgrenze



Nutzungsartengrenze



Garten



Gehölz



Obstgehölz



Gebäude

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz – Oberhavel

Zentrale Orts/Gemeindefunktion in der Fassung vom 04.03.1998, bekannt gemacht am 18.03.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBL. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003

**Bebauungsplan 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw**

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 11.04.2002 mit Beschluss-Nr. 66/2002 die Erarbeitung eines Textbebauungsplanes für den Bereich Neue Luchstraße-Veltener Straße- Hennigsdorfer Straße beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3-6, 110/9, 117/2, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117/4, 118/1, 118/3, 118/4, 118/5, 119 in der Flur 10.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Erarbeitung der Satzung ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln gemäß Hauptsatzung vom 24.04.02-16.05.02 erfolgt.

Oberkrämer, den...18.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



2. Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 24.04.2002 beteiligt.

Oberkrämer, den...18.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 07.11.2002 durchgeführt.

Oberkrämer, den...18.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



4. Die Gemeindevertretung Oberkrämer hat mit Beschluss-Nr.267/2002 vom 12.12.2002 die Billigung des Satzungsentwurfes beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich gegenüber des Aufstellungsbeschlusses vom 11. April 2002 geändert.

Das Plangebiet enthält nunmehr Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/9, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118/4, 119 sowie vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 in der Flur 10 der Gemarkung Bötzw.

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes des Textbebauungsplanes erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2003 – 28.02.2003

Die öffentliche Auslegung ist gem. Hauptsatzung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.01.03 –06.03.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Textbebauungsplanes erfolgte gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 08.07.2003 – 23.07.2003.

Die öffentliche Auslegung ist gem. Hauptsatzung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.06.03 –08.08.03 sowie im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 27.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Textbebauungsplanes erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 07.05.2004.

Die Auslegung ist gem. Hauptsatzung im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 26.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.2003, 22.05.2003 und 01.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberkrämer, den...19.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 08.05.2003 (Beschluss-Nr. 374/2003), 11.09.2003 (Beschluss-Nr. 443/2003) und 17.06.2004 (Beschluss-Nr. 112/2004) geprüft.

Das Ergebnis der Abwägung ist den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den...19.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



6. Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), in der zur Zeit gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer am 17.06.2004 den Textbebauungsplan Nr. 03/2002 "Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße" im OT Bötzwow als Satzung (Beschluss-Nr. 113/2004).

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/8, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 118/4 sowie vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 in der Flur 10 der Gemarkung Bötzwow.

Bestandteile der Satzung sind die textlichen Festsetzungen (Stand 09/2004), der Übersichtsplan in der Fassung vom 26.03.2004 und Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Fassung vom 22.01.2004.

Die Begründung wird gebilligt.

Oberkrämer, den...19.10.04

H. Jilg  
Bürgermeister



7. Der Textbebauungsplan wurde gem. § 246 (1a) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 09.07.2004 angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat Verletzungen von Rechtsvorschriften in Form von einer Maßgabe und Auflagen erteilt.

Der Maßgabe wurden mit einem Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer vom 09.09.2004 erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.11.04 bestätigt.

Oberkrämer, den...14.12.2004

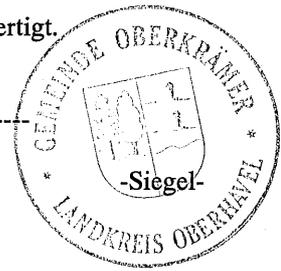
H. Jilg  
Bürgermeister



Die Satzung über den Textbebauungsplan wird am 14.12.2004.....ausgefertigt.

Oberkrämer, den 14.12.2004

-----  
H. Jilg  
Bürgermeister



9. Der Beschluss über die Satzung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 im OT Bötzwow vom 17.06.2004 (Beschluss-Nr. 113/2004) sowie die Stelle, bei der der Satzungsplan mit seiner Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.12.2004 im Amtsblatt für die 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 nach § 215 (1) BauGB\* (§ 215 (2) BauGB\*) und auf die Vorschriften des § 44 (3) Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB\* über die Entschädigung von durch Bauleitpläne eingetretenen Vermögensnachteilen sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Mit seiner Bekanntmachung am 27.12.2004..... ist die Satzung in Kraft getreten.

(\* in der geltenden Fassung bis 19.07.2004)

Oberkrämer, den 11.01.2005

-----  
H. Jilg  
Bürgermeister



