

# 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße-Veltener Straße-Hennigsdorfer Straße“ Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

*(die Festsetzung 4. Satz 3 erster Satzteil des Bebauungsplanes Nr. 03/2002 in der zuletzt geänderten Fassung vom 09/2004 wird ausschließlich hinsichtlich der Traufhöhe verändert)*

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) über den einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

<b>Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03/2004 (letzte Änderung 09/2004)</b> <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>	<b>Fassung mit Änderungen in der Fassung vom 03/2006</b> <i>(Die geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen.)</i>
<p><b>1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bötzw</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 108, 109, 110/3, 110/8, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443 der Flur 10.</li></ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vollständig die Flurstücke 118/1 und 118/3 der Flur 10,</li><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p>	<p><b>1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bötzw</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Teilflächen der Flurstücke 105, 106, 107, 469, 109, 110/3, 467, 431, 433, 435, 437, 490, 441, 473 der Flur 10</li></ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Teilflächen der Flurstücke 492, 475, 476</li></ul> <p>Die süd-östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich in einem parallelen Abstand von 70 m Tiefe vom Flurstück 169 der Flur 10 (Veltener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vollständig die Flurstücke 466, 491, 118/1, 118/3, 473, 474,</li><li>- 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.</li></ul> <p>Siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Fassung vom 06.02.2006. Der Übersichtsplan in der Fassung vom 28.02.2006 ist Bestandteil der Satzung.</p>
<p><b>2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs.6 und 4 BauNVO)</b></p> <p>Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

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

-unverändert-

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 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.

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 39,5 m über NHN (DHHN 92).

Die max. Firsthöhe beträgt 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 ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten.

**6. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs.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.

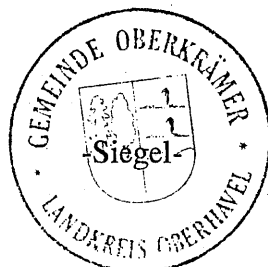
Abweichend davon, können auch Lüftungsmöglichkeiten in süd-östlicher Richtung geschaffen werden.

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.

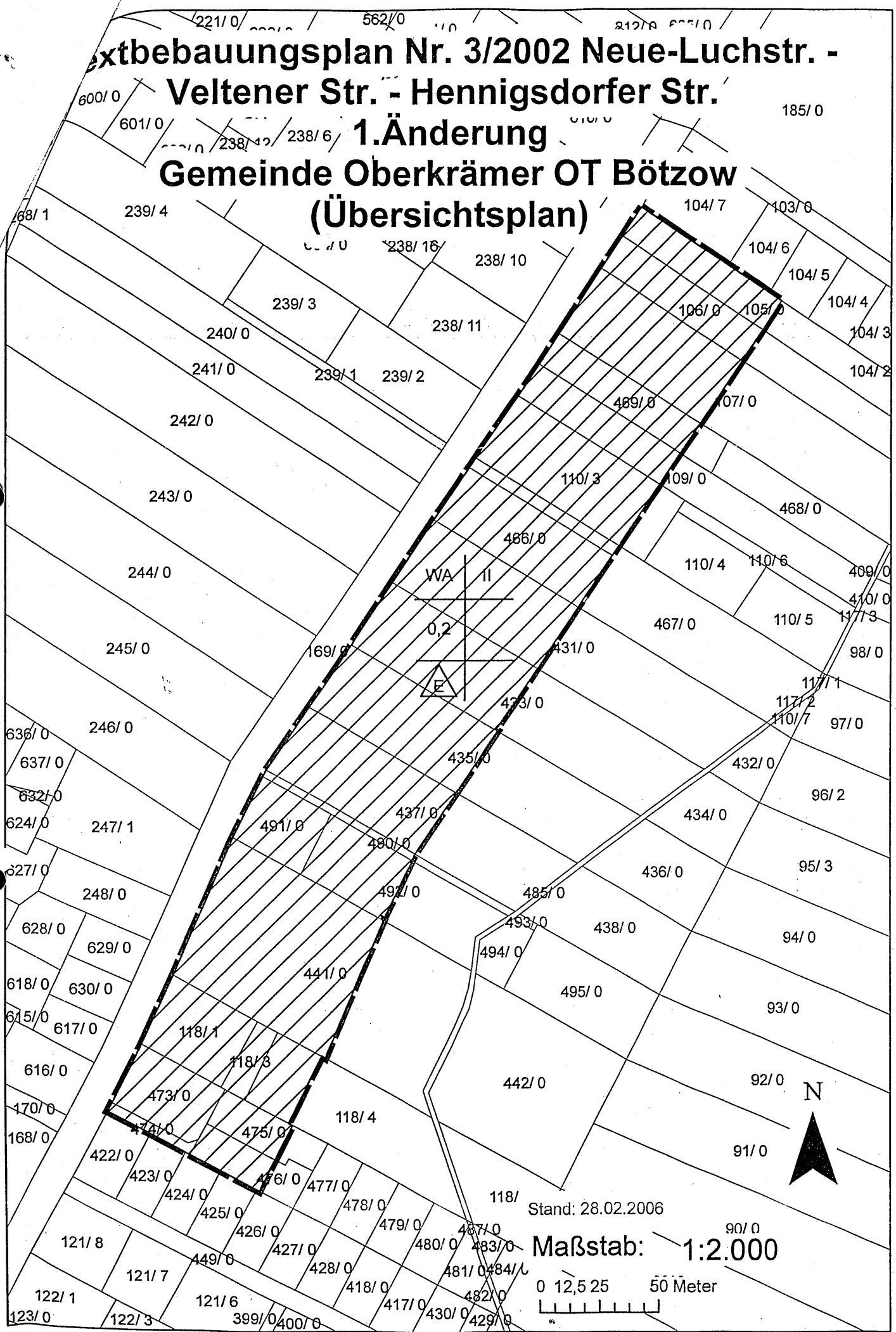
Oberkrämer, den 26.06.2006



H. Jlg  
Bürgermeister

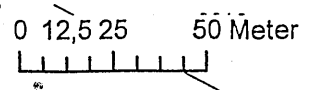
Planverfasser: Gemeinde Oberkrämer  
Silvia Draeger  
SB Bauamt

Extbebauungsplan Nr. 3/2002 Neue-Luchstr. -  
Veltener Str. - Hennigsdorfer Str.  
1.Änderung  
Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw  
(Übersichtsplan)



Stand: 28.02.2006

Maßstab: 1:2.000





**AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER**  
 - Liegenschaftskarte -  
 Amtlicher Maßstab 1:2000  
 Auszug vom 06.02.2006  
 Antrag-Nr.:

Landkreis Oberhavel  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 Gemeinde: Oberkrämer  
 Bötzow  
 Flur: 10  
 Flurstücke: 105, 106, 107

Der Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und stellt einen hochpräzisen Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt und darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, ungarbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weiter gegeben werden. Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur dienstlichen Verwendung innerhalb der Behörde oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch sind jedoch zulässig (Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeteilt und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabs.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414)

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 Orte/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

Verfahrensvermerke zur

1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße – Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2005 mit Beschluss-Nr. 392/2005 gem. §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 1 (8) BauGB beschlossen, den rechtskräftigen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt Nr. 30 für die Gemeinde Oberkrämer am 03.03.2006.

Oberkrämer, den 26.06.2006

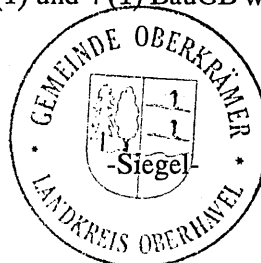
Der Bürgermeister



Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Die gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 13.03.2006 beteiligt.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Der Entwurf der 1. Änderung des Textbebauungsplanes 03/2002 „Neue Luchstraße – Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“ in der Fassung vom März 2006 hat in der Zeit vom 13.03.2006 bis zum 13.04.2006 während folgender Zeiten

Montag/Mittwoch/Donnerstag von 9-12 Uhr und 13-16 Uhr

Dienstag von 9-12 Uhr und 13-18 Uhr

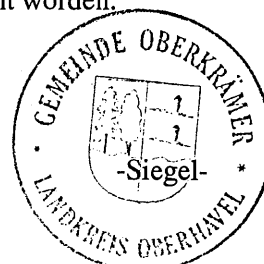
Freitag von 8-12 Uhr

nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt Nr. 30 für die Gemeinde Oberkrämer am 03.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2006 beteiligt worden.

Oberkrämer, den 26.06.2006

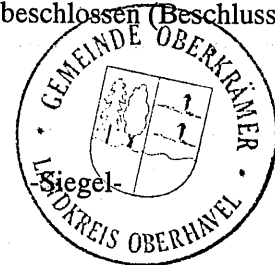
Der Bürgermeister



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 22.06.2006 die vorgebrachten Anregungen zur Planänderung geprüft und die Abwägung beschlossen (Beschluss-Nr. 484/2006). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Die 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ im OT Bötzw in der Fassung vom 03/2006 wurde am 22.06.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 485/2006)

Oberkrämer, den 26.06.2006

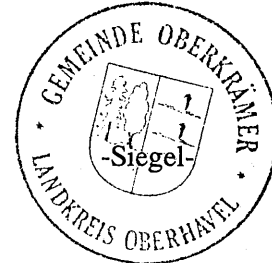
Der Bürgermeister



Die 1. Änderung des Textbebauungsplanes 03/2002 „Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“ im OT Bötzw wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 26.06.2006

Der Bürgermeister



Der Beschluss Nr.485/2006 zur Satzung über die 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße – Veltener Straße – Hennigsdorfer Straße“ vom 22.06.2006 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ~~30.06.2006~~ <sup>30.06.2006</sup> im Amtsblatt Nr. ~~32~~ 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 § 215 Abs. 1 BauGB (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Bebauungsplänen eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen solcher Entschädigungsansprüche hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ~~30.06.2006~~ <sup>30.06.2006</sup> in Kraft getreten.

Oberkrämer, den ~~10.07.2006~~ <sup>10.07.2006</sup>

Der Bürgermeister



## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 03/2002**

### **„Neue Luchstraße - Veltener Straße - Hennigsdorfer Straße“**

### **Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw**

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

## **Planverfahren**

Die vorliegende Änderung bezieht sich auf den rechtskräftigen Textbebauungsplan Nr. 03/2002 „Neue Luchstraße- Veltener Straße- Hennigsdorfer Straße“ im OT Bötzw. Die Rechtswirksamkeit des einfachen Bebauungsplanes wurde am 22.12.2004 erlangt.

Gegenstand des Verfahrens ist ausschließlich die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe, auf max. 39.5 m über NHN (DHHN 92).

Mit der Änderung der Festsetzung wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Gebäudehöhen, gewährleistet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 mit Beschluss-Nr. 392/2005 die 1. Änderung beschlossen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

## **Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Änderung bezieht sich auf die Festsetzung des Textbebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine zulässige Traufhöhe von max. 4 m mit Bezugspunkt Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt.

Mit der Änderung zur Festsetzung der Traufhöhe soll nunmehr die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet der tatsächlichen Bebauung der näheren Umgebung angepasst werden.

Mit der neuen Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, über einen Kniestock die Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu verbessern, ohne dass sich die zulässige Traufhöhe in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau grundlegend ändert.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass sich im Dachraum das zweite Vollgeschoss befinden muss.

Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung nicht berührt, da die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption durch die Veränderung der Festsetzung der Traufhöhe nicht beeinflusst wird. Die Festsetzung zur Firsthöhe wird nicht verändert.

Das vorhandene Geländeniveau ist im Plangebiet relativ eben und liegt bei ca. 34,50- 35,00 m über NHN (Höhenbezug: DHHN 92)

## **Auswirkung der Änderung**

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind auf das Plangebiet und den umgebenen Siedlungsbereich nicht zu erwarten.



Da die Änderung die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Erschließung des Plangebietes nicht berührt und keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, berührt sie die Grundzüge der Planung nicht.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung**

Die vorliegende Planänderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird von der vorliegenden Planung nicht berührt. Deshalb entsteht auf Grund der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzliches Erfordernis bezüglich des Ausgleichs von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

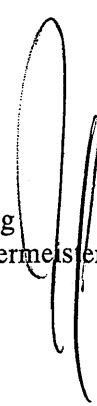
Bei der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Rechtsgrundlagen der Planänderung**

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Oberkrämer, den 26.06.2006

H. Jilg  
Bürgermeister



Planverfasser: Gemeinde Oberkrämer  
Silvia Draeger  
SB Bauamt