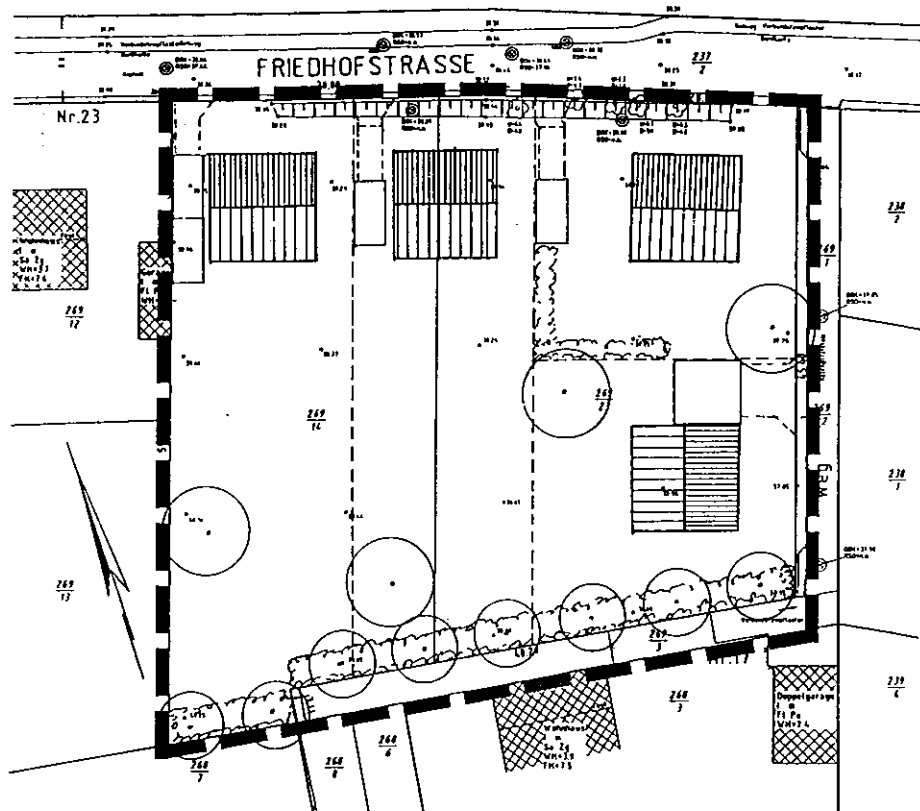


**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
ORTSTEIL BÖTZOW**

NR. 5-2002

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

**"FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE
- ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG -"**



Satzung

September 2003

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

INHALT

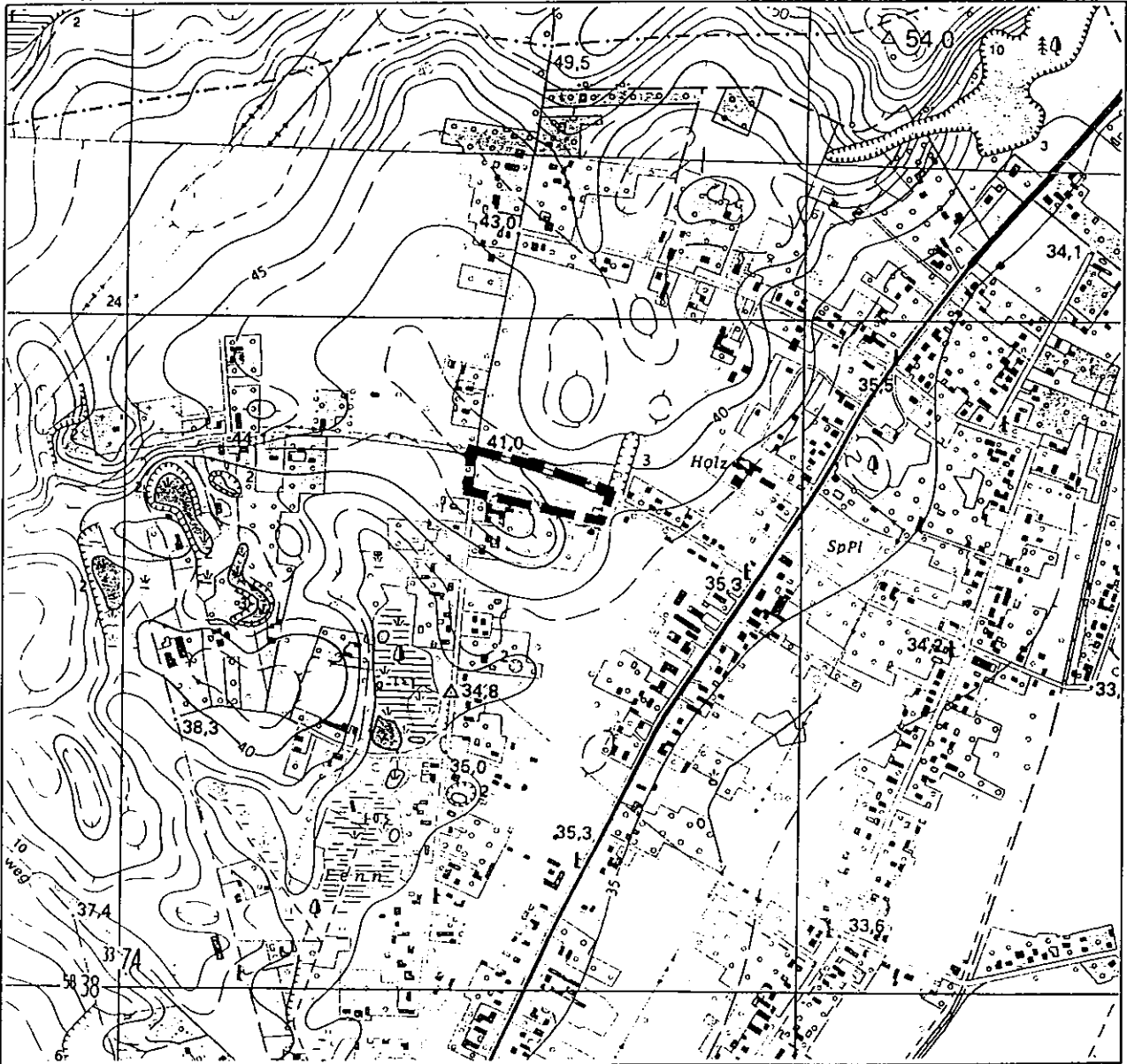
Begründung

1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Lage des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhofstraße, Ecke Marwitzer Straße“, OT Bötzw, Gemeinde Oberkrämer	4
1.2	Bebauungsplan „Friedhofstraße, Ecke Marwitzer Straße“ in der bisher rechtskräftigen Fassung mit Kennzeichnung des Bereiches der ersten Änderungsplanung	5
1.3	Geltungsbereich des Ersten Änderungsplanes des Bebauungsplanes „Friedhofstraße, Ecke Marwitzer Straße“, OT Bötzw, Gemeinde Oberkrämer	4
2.	Grund für die Änderung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Änderungsplanung -	6
3.	Plangrundlage	7
4.	Geltendes Recht und übergeordnete Planung	8
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2	Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	9
4.4	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
4.5	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	10
4.6	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	10
5.	Städtebauliche Kennwerte	11
6.	Art der baulichen Nutzung	11
7.	Maß der baulichen Nutzung	12
8.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen, Flächen für Garagen und Carports	12
9.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
10.	Pflanzbindungen	13
11.	Gestalterische Festsetzungen	13

**BEGRÜNDUNG gemäß §9(8)BauGB)
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE OBERKRÄMER OT BÖTZOW
"FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE
- ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG-"**

1 Lage des Plangebietes

**1.1 Lage des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Friedhofstraße Ecke Marwitzer Straße“, OT Bötzw, Gemeinde Oberkrämer**



Das Plangebiet des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des OT Bötzw der Gemeinde Oberkrämer, östlich der Marwitzer Straße und südlich der Friedhofstraße. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,32 ha.

Es soll die Bebauung mit 4 Einzelhäusern ermöglicht werden. Bei einer Größe des Änderungsbereiches von ca. 3250 m² sind hier durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 750 m² möglich, die den Grundstücksgrößen im übrigen Plangebiet entsprechen. Für die Erschließung soll der vorhandene Weg östlich des Plangebietes (Flurstück 269/1) mit genutzt werden. Zu diesem Weg und zur Friedhofstraße soll die Bebauung in erster Reihe errichtet werden. Die bisher festgesetzten Pflanzbindungen zum ökologischen Ausgleich sollen dem Umfang nach übernommen und entsprechend neu im Plangebiet angeordnet werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen übernommen werden, sofern dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

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 Höhenbezugsystem DHHN 02 über NNH angegeben.~~



geändert aufgrund der vermessungstechnischen Bestätigung vom 03.03.2004
(siehe Legende auf der Planzeichnung)

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

Der Bebauungsplan der damaligen Gemeinde Bötzow „Friedhofstraße Ecke Marwitzer Straße“ war 1996 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 die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglichen. Der dörfliche Charakter des Ortsbildes sollte aufgenommen und die Erschließung gesichert werden.

Der ursprünglich Bebauungsplan setzte Baufelder und Flächen für Garagen und Stellplätze so fest, dass kaum ein Spielraum für die spätere Grundstücksteilung verblieb. Im nicht zu ändernden Teil des Bebauungsplanes ergaben sich Wohnbaugrundstücke mit Größen zwischen 684m² und 828m², die bereits weitgehend mit Einzelhäusern bebaut sind. Auch Doppelhäuser wären gemäß Bebauungsplan zulässig gewesen.

Im Geltungsbereich des nun vorliegenden Änderungsplanes sind 2 Grundstücke vorgesehen, eines 1390 m² und eines 1703 m². Die zugehörigen Baufelder bieten mit 30,0 m Tiefe und 26,9 m breite bzw. bis 24m Tiefe und 26,8 m Breite Raum für die Errichtung von jeweils einem großen Gebäude. Dem stände auch die GRZ 0,2 nicht entgegen. Die so entstehenden großen Baukörper würden sich jedoch nicht in die umgebende Einfamilienhausbebauung einfügen.

Wegen der Größe der Grundstücke und Baufelder könnten alternativ in jedem Baufeld 2 Wohnhäuser errichtet werden. Hiermit würde jedoch der Grundsatz der Bebauung in einer Reihe entlang der Erschließungsstraße durchbrochen, der im übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten ist. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sichert hier nicht die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und schafft nicht die Voraussetzung für eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke.

Wegen dem ungünstigen Zuschnitt der Baufelder und der ungünstigen Lage der Flächen für Garagen, bzw. Carports ist eine geordnete Bebauung im Änderungsbereich bei Einhaltung der im übrigen Plangebiet vorherrschenden Grundstücksgröße von ca 750 m² und Sicherung der Erschließung auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Da der bisherige Bebauungsplan im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung nicht wie im übrigen Geltungsbereich entsprechend den eigenen Planungszielen umsetzbar ist, macht sich hier die Änderung des entsprechenden Teilbereiches erforderlich.

Ziel der Änderung ist eine Wohnbebauung mit dörflichem Siedlungscharakter in erster Reihe entlang der Erschließungswege zu ermöglichen und zugleich einen angemessenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

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 Bötzow ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Sie hat 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 Landschaftsplan stellen den Bereich des Plangebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist genehmigt. Die Änderungsplanung wird gemäß §8(2)BauGB 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.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Flächen (gerundet):

Gesamtfläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes	1,32 ha
Gesamtfläche des Änderungsplanes	0,325 ha
davon:	
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,005 ha
Bauflächen WA	0,320 ha
davon:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	0,018 ha

Bauliche Nutzung

4 Einzelwohnhäuser mit je max. 2 WE

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 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. Sie schließen sich aufgrund der Umgebungsbebauung auch im bisherigen Plangebiet gemäß §15 BauNVO faktisch aus.

Da ein Ausschluss von Nutzungen im bisherigen Bebauungsplan nicht bestimmt war, waren demnach bisher alle Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig. Anderenfalls wäre die Zweckbestimmung eines WA, in dem nur Wohgebäude und Anlagen für Verwaltung zulässig sind, fraglich gewesen.

Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Damit wird dem Sinn der Festsetzung, den rückwärtigen Grundstücksteil von Garagen und Carports freizuhalten, entsprochen und zugleich eine größere Freiheit für die spätere Grundstücksteilung belassen. Die festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten waren damit ebenfalls entbehrlich.

Stellplätze und Nebenanlagen sind im Rahmen der geringen GRZ und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen überall auf den Grundstücken zulässig.

Da die GRZ 0,2 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.

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen erfolgt so, dass die typische traufständige Gebäudestellung der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße gesichert ist.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Sie dient dem Schutz der sozialen Struktur des Gebietes, das durch selbstgenutztes Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern geprägt ist und damit der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Für den Mietwohnungsbau ist der Standort wegen der städtebaulich nachteiligen Wirkung der großen Baukörper von Mehrfamilienhäusern nicht geeignet. Zudem ist ein Mietwohnungsbedarf in Bötzow nicht bekannt.

10. Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen dienen dem Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und sind im Prinzip aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sh. hierzu Punkt 12. (Grünordnung)

11. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung 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 0,2 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.

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)

12.1 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 §7) sowie das Erfordernis der Versickerung des Regenwassers am Anfallort (BbgWasserhaushaltsgesetz).

Der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planänderung geringer, da nun nur noch Einzelhäuser zulässig sind und die zuvor möglichen sehr großen Baukörper nicht mehr errichtet werden können. Es ist zudem nur noch eine Bebauung in erster Reihe zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bleibt auf den Baugrundstücken ebenfalls unverändert, da die GRZ gleich bleibt.

Die Fläche mit Geh- Fahr und Leitungsrecht mit einer Größe von ca. 50 m² wird neu festgesetzt. Diese Fläche wird dem vorhandenen Weg zugeschlagen, der bereits der Erschließung von 2 angrenzenden Grundstücken dient und nun ein weiteres Grundstück im Plangebiet erschließt. Die Fläche ist 1m breit. Der vorhanden Weg, der im übrigen außerhalb des Plangebietes liegt, ist unter Hinzunahme dieser Fläche 4 m breit. Geht man davon aus, dass der Weg, der dann 3 Grundstücke erschließt, maximal auf einer Breite von 3m befestigt werden wird, verbleibt beiderseits ein Randstreifen von 0,50m. Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Zufahrt zu einem Grundstück im Plangebiet, die ebenfalls zu befestigen wäre, kann eine maximal 60%ige Versiegelung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angenommen werden. Bei einer Flächengröße von 50 m² sind das 30m². Da innerhalb dieser Fläche nicht ausreichend Platz für weitere Ausgleichsmaßnahmen besteht, wird als Ausgleich hierfür die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, in der eine dreireihige Hecke und je 8 lfd. m ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist, von bisher 45 lfd.m Länge auf nunmehr 60 lfd.m Länge vergrößert. Bei einer Breite der Fläche von 3 m ergibt sich bei 15m Verlängerung ein Flächenzuwachs von 45 m². Wenn alle 8 m ein Baum zu pflanzen ist, waren das bisher bei 45 lfd.m mind. 6 Bäume. (In der Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplanes sind hier 7 Bäume dargestellt, was der textlichen Festsetzung für diesen Bereich widerspricht.) Bei 60 lfd.m gemäß Änderungsplanung sind es nun 8 Bäume.

Die Lage der Fläche zum Anpflanzen wurde von der östlichen Plangebietsgrenze zur südlichen Plangebietsgrenze verschoben. In östlicher Richtung grenzt der Erschließungsweg an, der jedoch nur 3 Grundstücke erschließt und keiner landschaftsgestalterischen Betonung durch eine begleitende Bepflanzung bedarf. Entlang der Friedhofstraße setzt sich der Siedlungszusammenhang durch die Vervollständigung der vorhandenen straßenbegleitenden Wohnbebauung fort, sodass hier eine Zäsur durch einen Heckenriegel unmotiviert scheint. Deshalb wurde die Heckenpflanzung nun entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzt. Hier bildet sie eine Zäsur zu den angrenzenden Gartenbereichen.

14. Erschließung

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes ist durch die Friedhofstraße und den vorhandenen Weg (Flurstück 269/1) erschlossen. Der Weg hat den Charakter eines Privatweges. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke wird durch Grunddienstbarkeit gesichert. Um eine ausreichende Wegebreite zu gewährleisten, ist das Flurstück 269/22 innerhalb des Plangebietes als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit ist der Weg ca. 4m breit.

Der Weg hat von der Friedhofstraße aus eine Länge von ca. 49 m. Der entfernteste Punkt des Baufeldes im Plangebiet ist 42,5 von der Friedhofstraße entfernt. Damit ist die Zufahrt für die Feuerwehr zum Plangebiet über diesen Weg nicht erforderlich.

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

Da es sich um einen privaten Weg handelt, obliegen die Wegebefestigung, die Instandhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht den nutznießenden Anliegern.

Das Flurstück 269/3 ist entsprechend dem bisherigen Ursprungsplan weiterhin Teil eines Wohnbaugrundstückes und liegt weiterhin nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das schließt die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen einschließlich eventueller privater Zufahrt nicht aus. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen oder privaten Weg.

15. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Gas, Wasser und Abwasser über die Friedhofstraße und die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Vor Baubeginn ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Wansdorf. Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung und Verlegung der Kanalisation in Bötzwow 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.

Mit Schreiben vom 02.07.2002 hat die EMB Erdgas Mark Brandenburg darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden. In den beigefügten Unterlagen der EMB waren im Plangebiet keine Leitungen und Anlagen der EMB eingetragen. In den umgebenden Straßen und auf den umgebenden Grundstücken waren Leitungen und Hausanschlüsse prinziphaft dargestellt. Im Plangebiet, bzw. in dessen Umgebung können Leitungen und Anlagen der EMB vorhanden sein. Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung durch das Regionalzentrum / Bezirksbüro Falkensee der EMB (Tel. 03322/272140 oder 0170/3342918) erforderlich. Im Bereich der Leitungen ist Handschachtung gefordert. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

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.

19. Öffentlicher Personennahverkehr

Durch Bötzow 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.

20. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

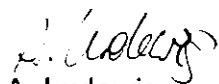
Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen, da eine Bebauung mit gleicher Art und gleichem Maß der baulichen Nutzung durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig war.

Die geänderten Festsetzungen, insbesondere bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, schaffen die Voraussetzungen für eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke und belassen den zukünftigen Bauherren im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einen etwas größeren Spielraum.

Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft hat die vorliegende Änderungsplanung nicht, da die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes im Plan erhalten bleiben und den Änderungen angepaßt werden.

Für den Ausbau, den Erhalt und die Verkehrssicherungspflicht sind die nutznießenden Anlieger zuständig. Sofern Genehmigungen für bauliche Anlagen beantragt werden, für deren Erschließung die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche erforderlich ist, wird die Eintragung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens sein.

Birkenwerder, September 2003



A. Ludewig
Planverfasser

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÖTZOW
"FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE
- ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG -"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §81 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

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse 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.

7.2 Artenlisten

Artenenliste 1 - Großbäume	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Artenliste 2 - Kleinbäume	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Artenliste 3 - Sträucher	
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Conus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gartenjohannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Fiederspiere	<i>Sorbaria sorbifolia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

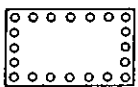
LEGENDE

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

— · — — · — BAUGRENZE (§23(1)und(3) BauNVO)

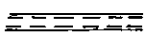
← ————— → STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

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

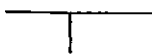


MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMER; BZW: NUTZER DER FLURSTÜCKE 269/23, 238/1 und 268/3



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



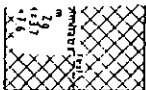
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

$\frac{269}{23}$

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

11.4

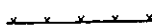
VORHANDENE GELÄNDEHÖHE ÜBER HN



VORHANDENES GEBÄUDE



VORHANDENER BAUM



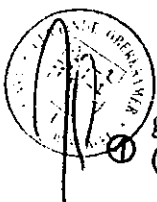
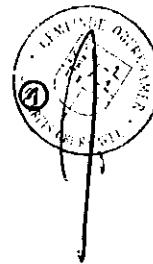
VORHANDENER ZAUN



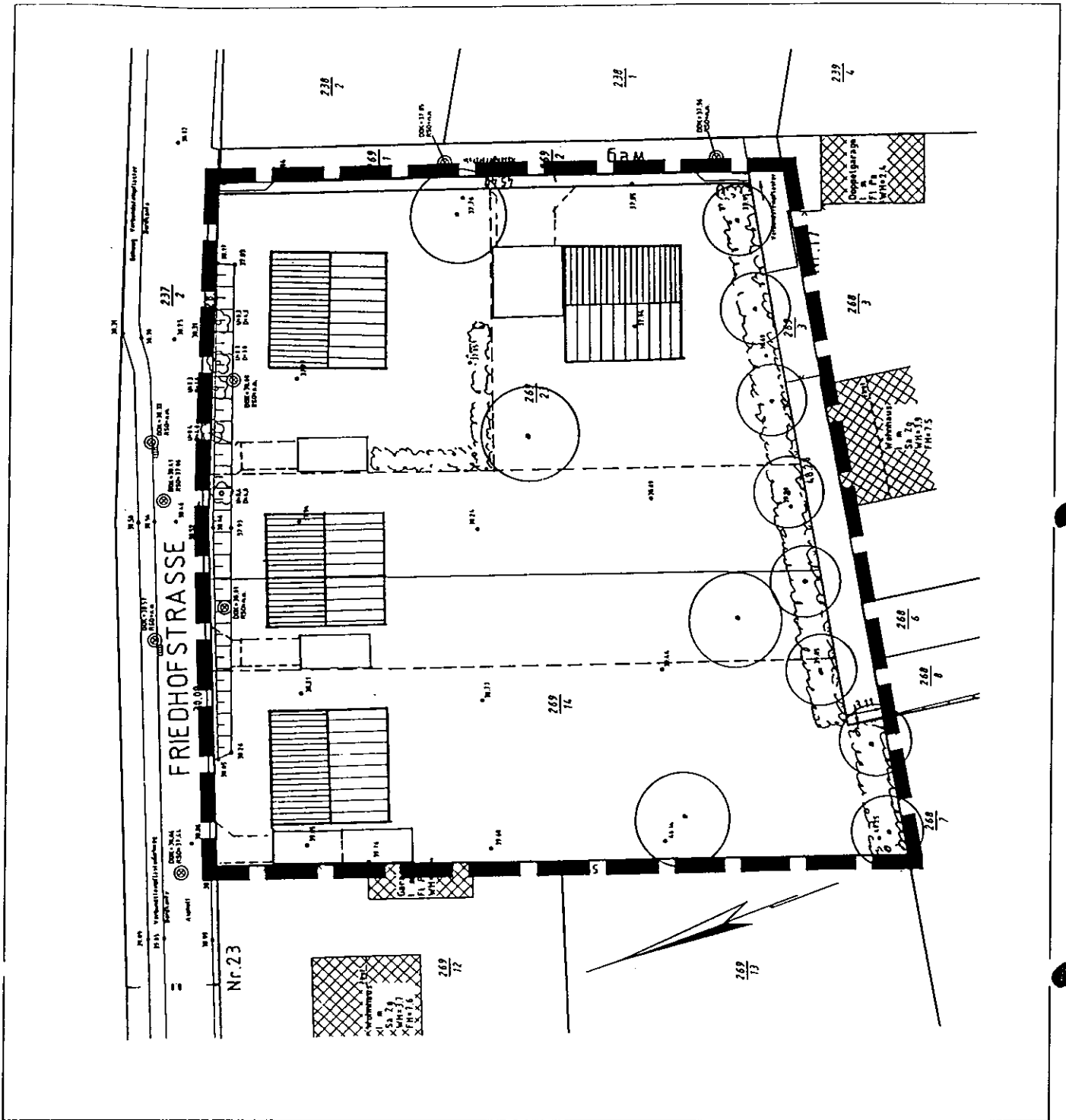
VORHANDEN BÖSCHUNG



VORHANDENER SCHACHTDECKEL



geändert aufgrund der vermessungstechnischen Bestätigung vom 03.03.2004
(siehe Legende auf der Planzeichnung)



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÖTZOW NR.5-2002
 „FRIEDHOFSTRASSE ECKE MARWITZER STRASSE - ERSTE ÄNDERUNGSPLANUNG -“

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

M 1: 500

Datum: 02.04.2002

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- *A. Ludewig*
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Str. 13
 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303-502916/17

