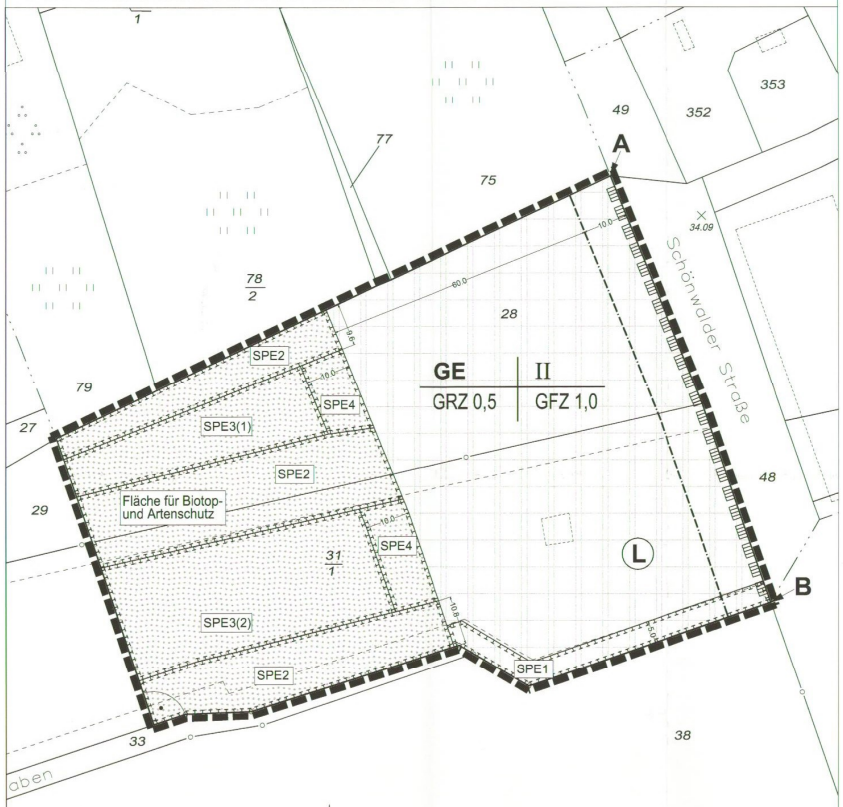
# GEMEINDE OBERKRÄMER

## ORTSTEILE: BÄRENKLAU, **BÖTZOW,** EICHSTÄDT, MARWITZ, NEU-VEHLEFANZ, VEHLEFANZ, SCHWANTE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 12 / 2003
# "AN DER SCHÖNWALDER STRASSE"




Maßstab: 1 : 500 (im Original)

0 10 20 30 40 m

### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Katasterplan der Gemarkung Bötzow Nr. 5 Flur 13 des Kataster- und Vermessungsamtes (Übernahme als digitaler Datensatz).
Stand der Planunterlage: 02.10.2003
Die vorhandene Höhe wurde übernommen aus Plänen der Strs-Senplanung.

## Teil A: Planzeichnung

### Zeichenerklärung

### Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:
Pfläche für Biotop- und Artenschutz — Fläche für den Biotop- und Artenschutz

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. SPE1 — Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### Weitere Planzeichen

z.B. —12,0— Bemaßung der Länge in Meter (m)

z.B. Bemaßung des rechten Winkels (90°)

z.B. A Kennzeichnung von Endpunkten einer Strecke

### Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte gem. § 22 BbgNatSchG

L — Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nauen - Brieselang - Krämer"

### Legende zur Planunterlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt

Flurstücksgrenze mit nichtabgemarktem Grenzpunkt

28 — Flurstücksnummer

Vorhandene bauliche Anlage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grünland

34.09 — vorhandene Geländehöhe in m NHN im DHHN92

### 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) -unter Anwendung des § 233 Abs. 1-

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004, (GVBl. I vom 06.08.2004, S. 350-383)

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 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 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)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
1. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung
1. Im Gewerbegebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über vorhandener Geländeoberfläche liegen.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

2. Es ist nur eine Höhe baulicher Anlagen von max. 7,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) zulässig. Ausnahmsweise dürfen Werbefahnen diese Höhe um bis zu 4 m überschreiten.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

III. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbunden mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

1. Auf der SPE-Fläche 1 (Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.
Die Pflanzfläche ist so zu bepflanzen, dass je 100 m² zwei „Bäume zweiter Ordnung" oder ein Baum „Bäume erster Ordnung" der Pflanzliste 1 sowie 40 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

2. Auf der SPE-Fläche 2 sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b BauGB*

3. Auf der SPE- Fläche 3 (1) sind die vorhandenen Betonplatten im Bereich der Ruderalflächen zu entfernen. Die Fläche ist zur Entwicklung einer natürlichen Sukzession offen zu halten.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V.m. Nr. 25 a BauGB*

4. Die SPE-Fläche 3 (2) ist der Sukzession zu überlassen.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V.m. Nr. 25 a BauGB*

5. Auf der SPE-Fläche 4 ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sort. 150/175) der Pflanzliste 1 und 40 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V.m. Nr. 25 a BauGB*

6. Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung der Zufahrten einschl. der Stellplatzflächen nur in wasserundurchlässigem Aufbau zulässig.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

IV. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

1. Die Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

## Pflanzlisten

### Pflanzliste Nr. 1

**Bäume 1. Ordnung** (auch als Heister verfügbar)

| | |
|---|---|
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauber-Eiche | Quercus petraea |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platthyphylos |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Birke | Betula pendula |
| Esche | Fraxinus excelsior |

**Bäume 2. Ordnung** (auch als Heister verfügbar)

| | |
|---|---|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Wildbirne | Pyrus pyraster |
| Wildapfel | Malus silvestris |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Moorbirke | Betula pubescens |
| Zitterpappel | Populus tremula |

### Pflanzliste Nr. 2

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartícus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Deutsche Heckenkirsche | Lonicera periclymenum |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubra |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigra |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Oberkrämer hat am 11. September 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/2003 „An der Schönwalder Straße" beschlossen. (Beschluss- Nr. 44/2003) und durch Beschluss-Nr. 498/2003 vom 23.10.2003 den Geltungsbereich erweitert.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 2 der Gemeinde Oberkrämer am 26.09.2003 erfolgt.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

2. Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 13.10.2003 beteiligt.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 23. Oktober 2003 durchgeführt.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.10.2003 beteiligt.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

5. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, den 18. November 2003 bis einschließlich Donnerstag, den 18. Dezember 2003
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Dienstag : 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,
Freitag: 8.00-12.00 Uhr
Ort: Im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer OT Eichstädt
auf der Grundlage der Planunterlagen vom 23. Oktober 2003 statt (Beschluss-Nr. 498/2003 vom 23.10.2003).
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 12 vom 07.11.2003 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.02.2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Protokoll (Beschluss-Nr. 018 /2004) beschlossen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04.2005 einen ergänzenden Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. 253/2005).
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04.2005 den Bebauungsplan Nr. 12/2003 „An der Schönwalder Straße" als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 253 /2005)

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

8. Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 26.04.2005 ausgefertigt.

Oberkrämer, den 26.04.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer vom 21.04.2005 (Beschluss-Nr. 253/2005) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.04.2005 im Amtsblatt der 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 Abs. 1 BauGB (§ 215 Abs. 2) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Bebauungspläne entstandenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen solcher Entschädigungsansprüche hinzuweisen. Mit seiner Bekanntmachung am 29.04.2005 ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/2003 rechtswirksam geworden.

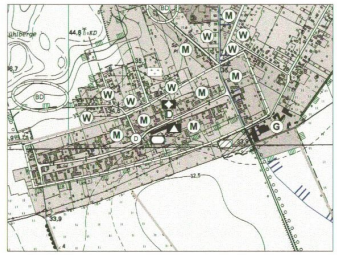
Oberkrämer, den 02.05.2005
Bürgermeister — Siegelabdruck

### Katasternachweis

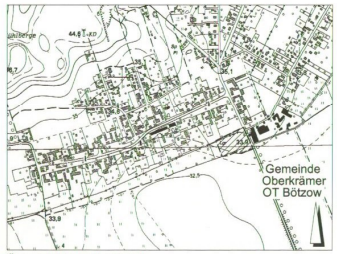
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fürstenberg/H., den 13.04.2005
(Ort, Datum)

Vermessungsstelle — Siegelabdruck



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, Bereich OT Bötzow Stand 06.12.2001, Maßstab 1 : 10.000




Übersichtskarte 1 : 10.000

## Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile:
Bärenklau, **Bötzow,** Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanz, Vehlefanz, Schwante

Bebauungsplan Nr. 12 / 2003
"An der Schönwalder Straße"

Stand: 21. April 2005 Maßstab 1 : 500 (im Original)

Satzung