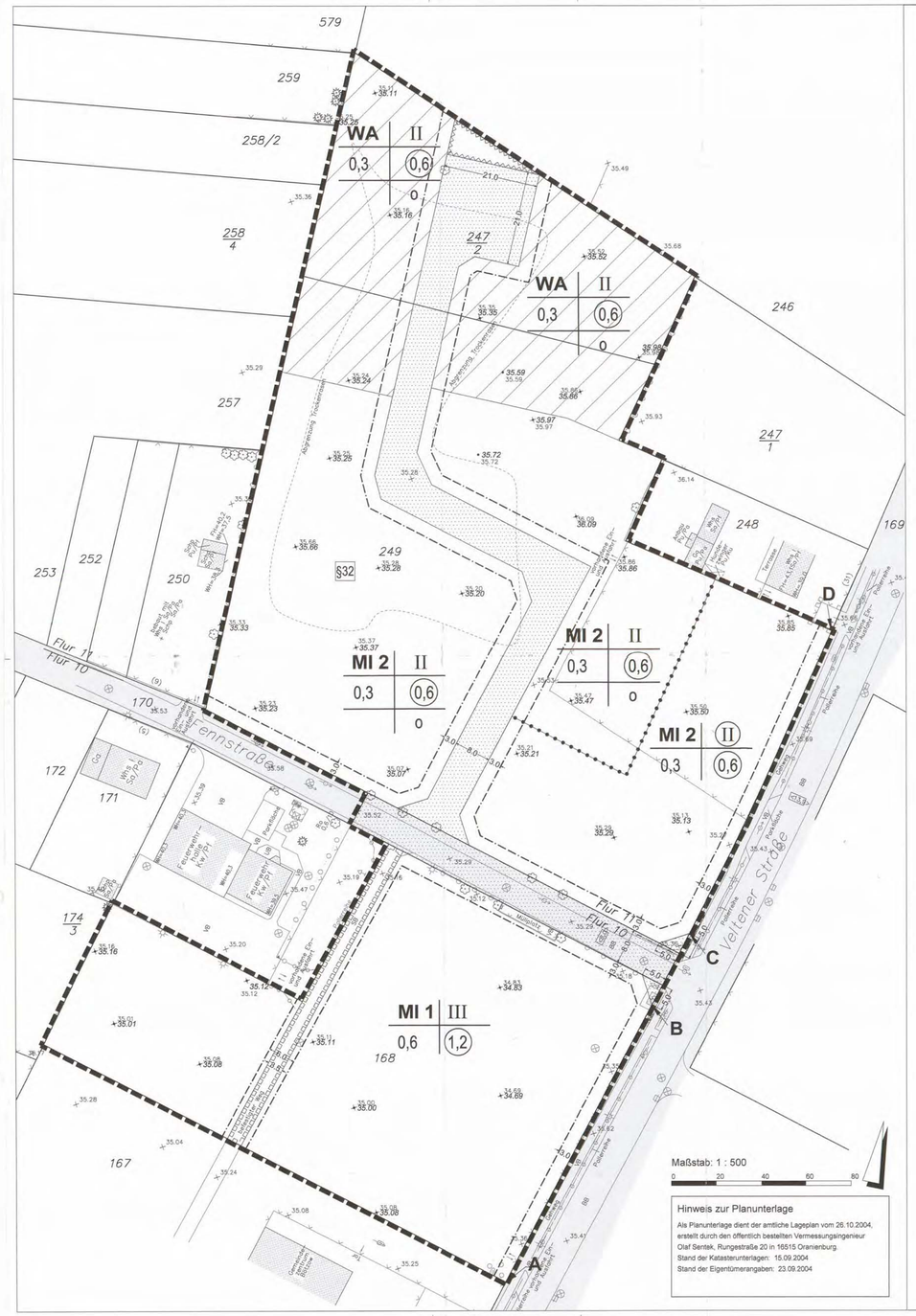


Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan vom 26.10.2004, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Olaf Sentek, Rungestraße 20 in 16515 Oranienburg.
Stand der Katasterunterlagen: 15.09.2004
Stand der Eigentümerangaben: 23.09.2004

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

(0,6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

(II) — Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

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

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Sonstige Festsetzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 81 BbgBO

+ 35,50 — Höhenfestsetzung in m DHHN 92 (NHN) gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Weitere Planzeichen

z.B. —12.0— Bemaßung der Länge in Meter (m)

z.B. A — Bestimmung eines Punktes zur Kennzeichnung einer Strecke

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte gem. § 9 BauGB

§32 — Geschützter Biotop gem. § 32 BbgNatSchG

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Henningsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss-Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Legende zur Planunterlage

Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
Flurstücksgrenze mit nichtabgemarktem Grenzpunkt
170 — Flurstücksnummer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
34.09 — vorhandene Geländehöhe in m NHN im DHHN92
Zaun
bestehendes Gebäude
Straße
Baum (Stamm- und Kronendurchmesser ausgeblendet)
Hecke
Schachtdeckel
Ein-, Ausfahrten
Hydrant
Absperrschieber
Straßeneinlauf
Laterne
Mast (Stahlbeton)
Merkzeichen (Wasser)
Schaltkasten
Schieber (Wasser)
Verkehrsschild

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im Mischgebiet 1 und 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den Mischgebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Die Baugrundstücke in den Mischgebieten 1 und 2 und im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

7. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) liegen.

2. Das zweite Vollgeschoss ist im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet im Dachraum auszubilden.

3. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) zulässig.

4. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) zulässig.
Rechtsgrundlage für Nrn. 1-4: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 "Bäume zweiter Ordnung" oder ein Baum der Pflanzliste 1 "Bäume erster Ordnung" zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2. Im Mischgebiet 1 sind mindestens 25 Bäume der Pflanzliste 1 "Bäume erster Ordnung" zu pflanzen und zu erhalten.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen als Hecke anstang mindestens einer Grundstücksgrenze aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 anzulegen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten 1 und 2 sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume erster Ordnung:

Baumhaselnuss*	(Corylus colurna)*
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Flatter-Ulme	(Ulmus laevis)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sand-Birke*	(Betula pendula)*
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Stiel-Eiche*	(Quercus robur)*
Trauben-Eiche*	(Quercus petraea)*
Walnuss	(Juglans regia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Wald-Kiefer*	(Pinus silvestris)*

Bäume zweiter Ordnung:

Eberesche*	(Sorbus aucuparia)*
Elsbeere	(Sorbus terminalis)
Feld-Ahorn*	(Acer campestre)*
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotdorn in Sorten	(Crataegus laevigata)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Wild-Kirsche	(Prunus avium)

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten)
Kulturspfel (Malus domestica),
Apfelsorten: Bienheim, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Breuhahn, Prinzenapfel, Roter Bellefleur, Champagner Renette, Erwin Baer, James Grieve, Ontario, Cox Orange, Landsberger Renette.

Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Birnensorten: Kuhfuß, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Sommermuskateller, Konferenz, Williams Christ.

Sauerkirsche (Prunus cerasus)
Wildkirsche (Prunus avium)
Kirschsorten: Dankelmann, Fromms Herzkirsche, Große Prinzessinkirsche, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Werdersche Braune, Werderaner Glaskirsche, Korneol.

Pflaumen- und Zwetschgensorten: Anatolia, Certina, Haferpflaume, Nancy Mirabelle, Hauszwetschge, Graf Althanns Renneclode, Brühler Frühzwetschge, Oullins Renneclaude*

Pflanzliste 2

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe*	(Prunus spinosa)*
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball*	(Viburnum opulus)*
Haselnuss*	(Corylus avellana)*
Kornelkirsche*	(Cornus mas)*
Kratzbeere*	(Rubus caesius)*
Kreuzdorn*	(Rhamnus carthartícus)*
Liguster*	(Ligustrum vulgare)*
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Wacholder*	(Juniperus communis)*

Sträucher zweiter Ordnung:

Apfel-Rose*	(Rosa rugosa)*
Weinrose*	(Rosa rubiginosa)*
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Filz-Rose)*	(Rosa tomentosa)*
Hundsrose	(Rosa canina)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Besenginster	(Sarothamnus scoparius)*

Aufgrund der sehr ungünstigen, trockenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind vor Pflanzung bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen, ansonsten können als standorttypisch nur die Arten mit * sinnvoll Verwendung finden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Oberkrämer hat am 17. Juni 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/2004 „Fennstraße / Ecke Veltener Straße" beschlossen. (Beschluss- Nr. 125/2004).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer am 25. Juni 2004 erfolgt.

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

2. Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 17.12.2004 beteiligt.

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Erörterungsveranstaltung am 17.11.2004 / 24.11.2004 durchgeführt.

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.12.2004 beteiligt.

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

5. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, dem 11.01.2005 bis einschließlich Montag, den 14.02.2005
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr,
Dienstag: 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,
Freitag: 8.00-12.00 Uhr
Ort: Verwaltungsgebäude Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer OT Eichstädt
auf der Grundlage der Planunterlagen vom 16.12.2004 statt (Beschluss-Nr. 219 vom 16.12.2004).

Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 21 am 22.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04.2005 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Protokoll (Beschluss-Nr. 256/2005) beschlossen.
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. 15/2004 „Fennstraße / Ecke Veltener Straße" als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.
(Beschluss-Nr. 257/2005)

Oberkrämer, den 26.04.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck — Vorsitzender der GV

8. Die Satzung über den Bebauungsplan wird 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. 257/2005) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 eintretenden 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. 15/2004 rechtswirksam geworden.

Oberkrämer, den 02.05.2005

Bürgermeister — Siegelabdruck

Katastervermerk

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.

Oranienburg, 07.02.05
(Ort, Datum)

Vermessungsstelle — Siegelabdruck

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)

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)

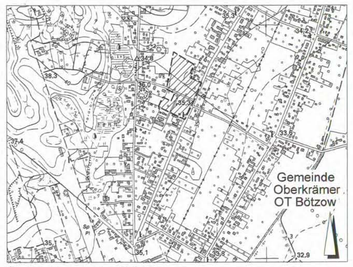
Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

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)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I S. 302, ber. GVBl. I/97 S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Zweiten Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I/03 S. 294, 295)

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



Übersichtskarte 1 : 10.000

Inwieweit zutreffendes Bereinigen

Gemeinde Oberkrämer

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

Bebauungsplan Nr. 15 / 2004
"Fennstraße / Ecke Veltener Straße"

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

Satzung

34/Fenn/Satzung/S-050222.dwg