

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE (2)

Bebauungsplan Nr. 24/2006 "Wohnen hinterm Heidewinkel",
gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

- Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet - WR - gem. §3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude.
- Nutzungen nach §3(3) Nr. 1 und 2 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

- Grundflächenzahl** (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**
- Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
Im gesamten Plangebiet sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)

- Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) 6. BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

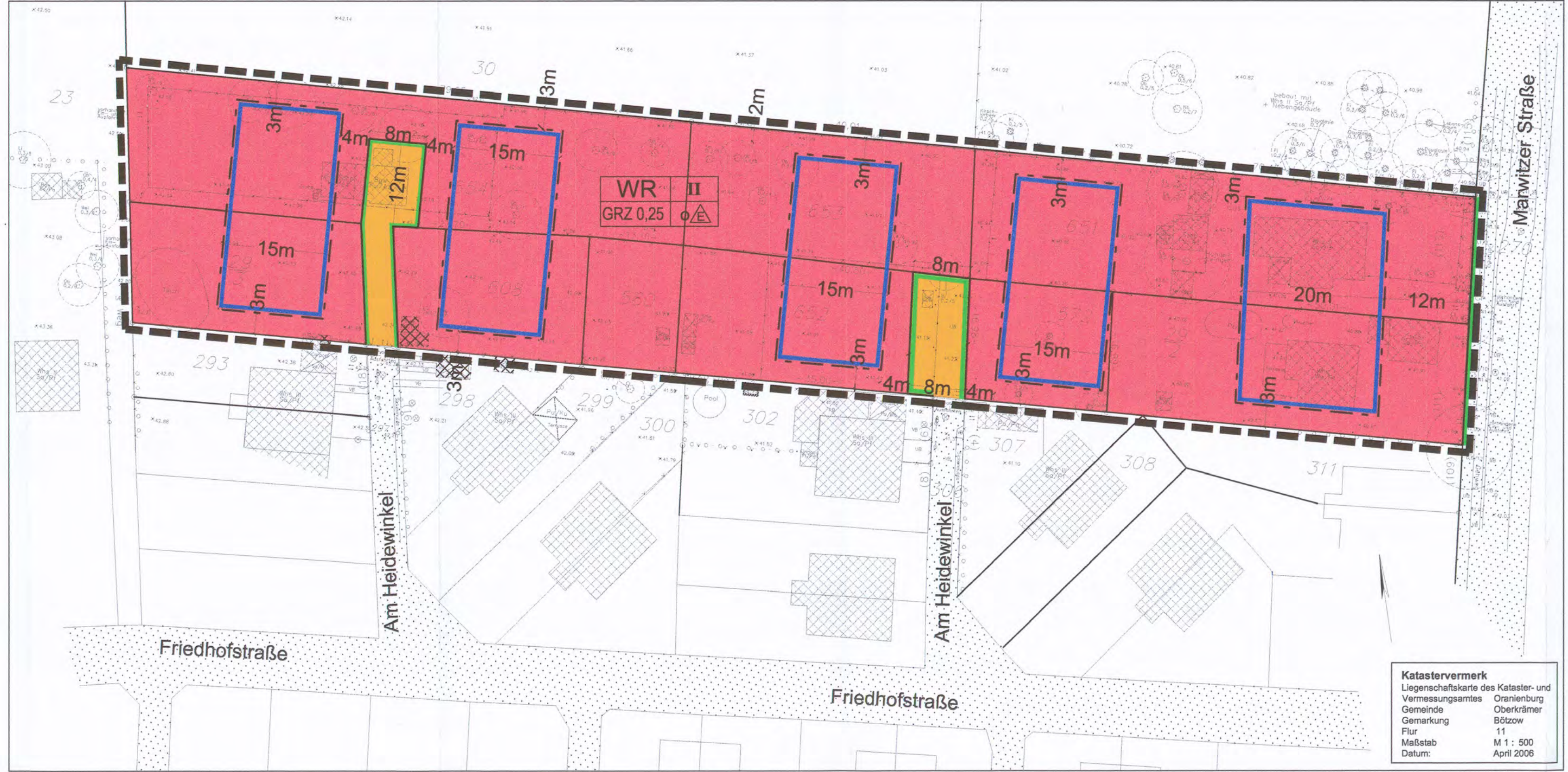
5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a) und §9(1)20. und 25.a) BauGB)

- Mit Ausnahme der Flurstücke 651, 29/2 und 572 wird festgesetzt:
Auf den Baugrundstücken ist je 50 m² bebauter Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.
- Für alle Baugrundstücksflächen, die einen Abstand von mehr als 50m von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Marwitzer Straße haben, wird festgesetzt:
Je 35m² dieser Baugrundstücksfläche ist 1 heimischer standortgerechter Strauch innerhalb einer zusammenhängenden Gehölzfläche auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Sträucher ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

- Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) sind nur Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig.
- Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drennpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.



8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 01.03.2007 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 07.03.2007
Ort, Datum
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2007, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 07.03.2007 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Januar 2007 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.03.2007 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 14.03.2007

LEGENDE

<p>Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p>WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</p> <p>GRZ 0,25 Grundflächenzahl §16(2)1. BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2)3. BauNVO)</p> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)</p> <p>o offene Bauweise §22(1)u.(2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)</p> <p>Verkehrsrflächen (§9(1)11. BauGB)</p> <p>— private Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)</p> <p>Hinweisliche Darstellung</p> <p>12m Maßangabe in Meter</p> <p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p>— vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>30 vorhandene Flurstücksnummer</p> <p>— vorhandenes Gebäude</p> <p>— vorhandene öffentliche Erschließung</p> <p>— vorhandene Zäunung</p> <p>— vorhandener Baum</p> <p>— vorh. Hecke</p> <p>— vorh. Geländehöhe über NHN</p> <p>(113) Hausnummer</p>
---	---

VERFAHRENSVERMERKE (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 23.02.2006 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

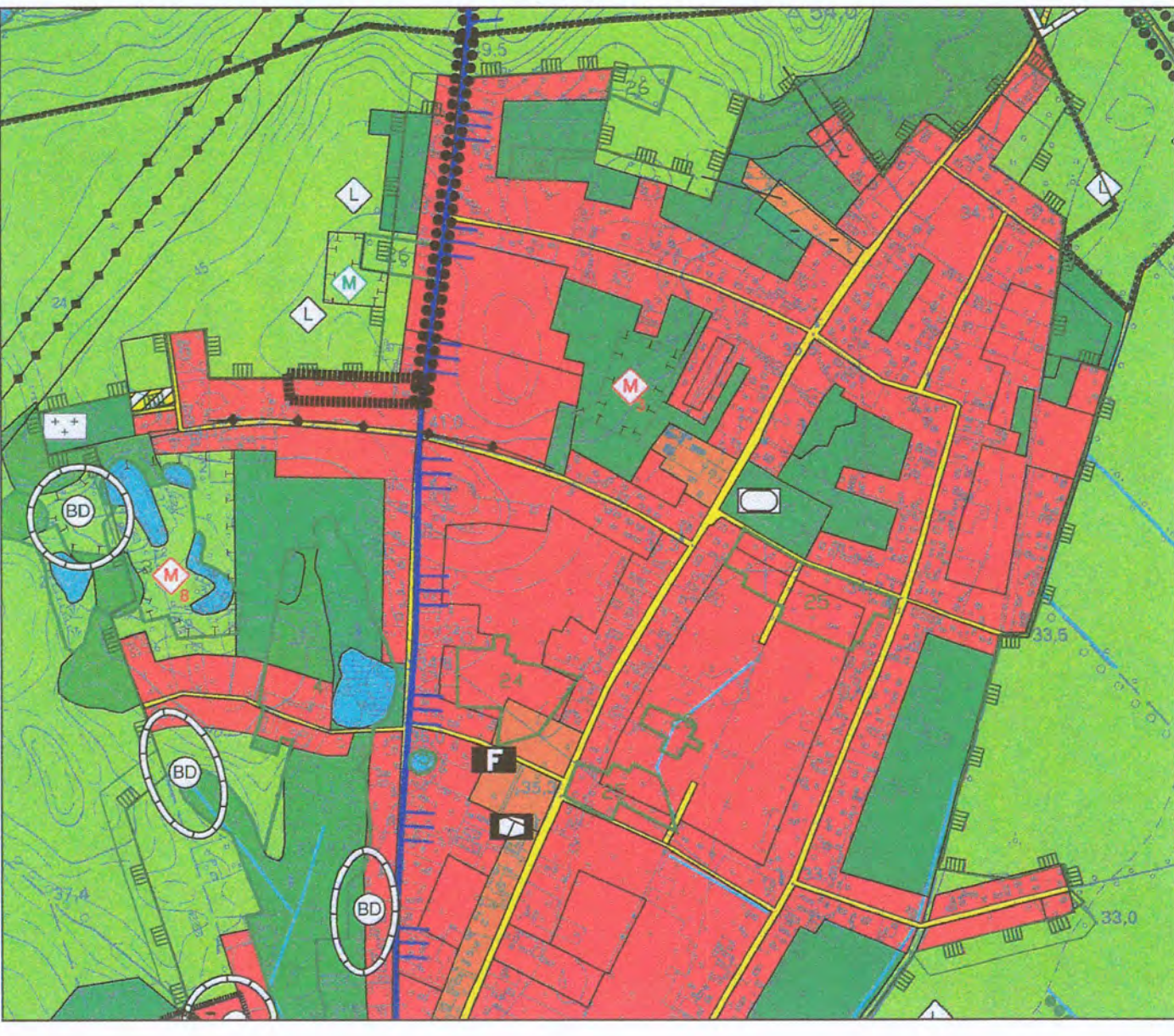
Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

Oberkrämer, den 07.03.2007
Oberkrämer, den 07.03.2007

Oberkrämer, den 07.03.2007

Oberkrämer, den 07.03.2007

LAGE DES PLANGEBIETES



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.V.v. 20.7.2004
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 24/2006 Ortsteil Bötzw "Wohnen hinterm Heidewinkel"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Januar 2007

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro
Ludewig