

Textliche Festsetzungen

Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)
"Bahnstraße-Poststraße"
 Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

(2) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(4) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 3 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwertung,
4. Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)
 Grundflächenzahl: GRZ 0,25

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)
 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Als überbaubare Grundstücksfläche wird der Teil der Baugrundstücke festgesetzt der in einem Abstand von mindestens 4m bis zu einem Abstand von höchstens 50 m hinter der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze der Bahnstraße bzw. Poststraße liegt.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flur 10 der Gemarkung Bötzw gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von 13.11.2008, umfassend die vollständigen Flurstücke 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/3, 62/4, 62/5 sowie die Teilflächen des Flurstückes 54 nordwestlich der tatsächlichen Straßengrenze der Bahnstraße bis zu einer Grundstückstiefe von 60m.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

- (1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.
- (2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Geltungsbereich M 1:1000

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Bötzw, Flur 10, mit Umgrenzung des Plangebietes

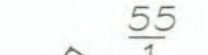
Katastervermerk
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
 Gemeinde Oberkrämer
 Gemarkung Bötzw
 Flur 10
 Datum: 13.11.2008

 **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

 **Hinweisliche Darstellung**
 Angabe in meter

Darstellungen der Plangrundlage

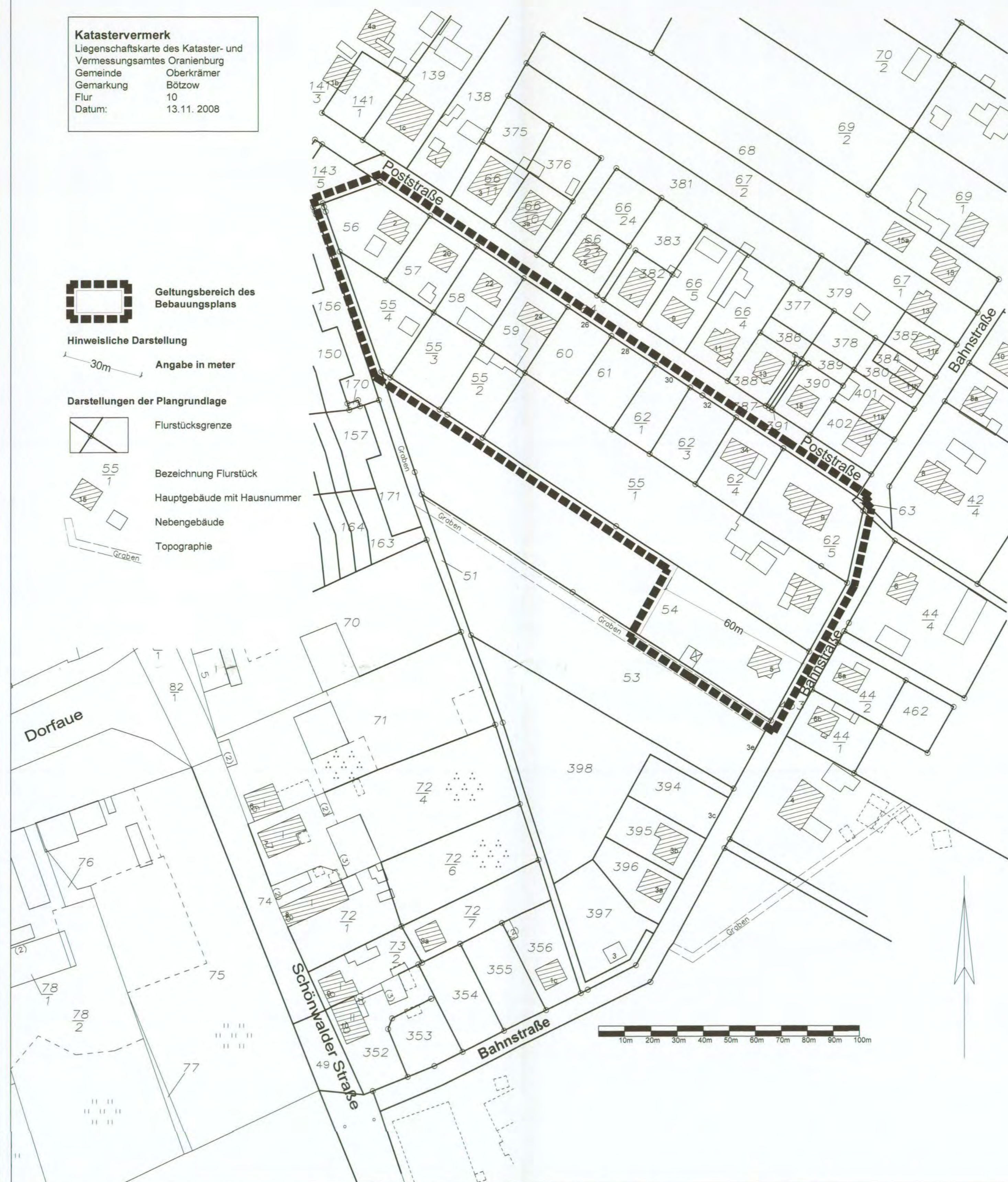
 Flurstücksgrenze

 Bezeichnung Flurstück

 Hauptgebäude mit Hausnummer

 Nebengebäude

 Topographie



Verfahrensvermerke II

7. Der verwendete Flurkartenauszug enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 13.11.2008.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von April 2009 wurde am 07.05.2009 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von April 2009 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.05.2009 wie folgt bekannt gemacht worden: *Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 3*

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung tritt am 15.05.2009 in Kraft.

Oberkrämer, den 26.05.2009

 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs. 1 BauGB wurde am 19.02.2009 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs. 1 ROO und §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 12 Nr. 2 des Landesplanungsgesetzes vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beauftragt.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 19.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Januar 2009 haben in der Zeit vom 09.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht frühzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 27.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 07.05.2009 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 14.05.09

 Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 35/2009 der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw
"Bahnstraße - Poststraße"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: April 2009

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@planungsburoludewig.de

Planungsbüro

 Ludewig