

Planzeicherklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

III

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

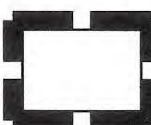


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

←14.0→ Bemaßung der Länge in Meter (m)

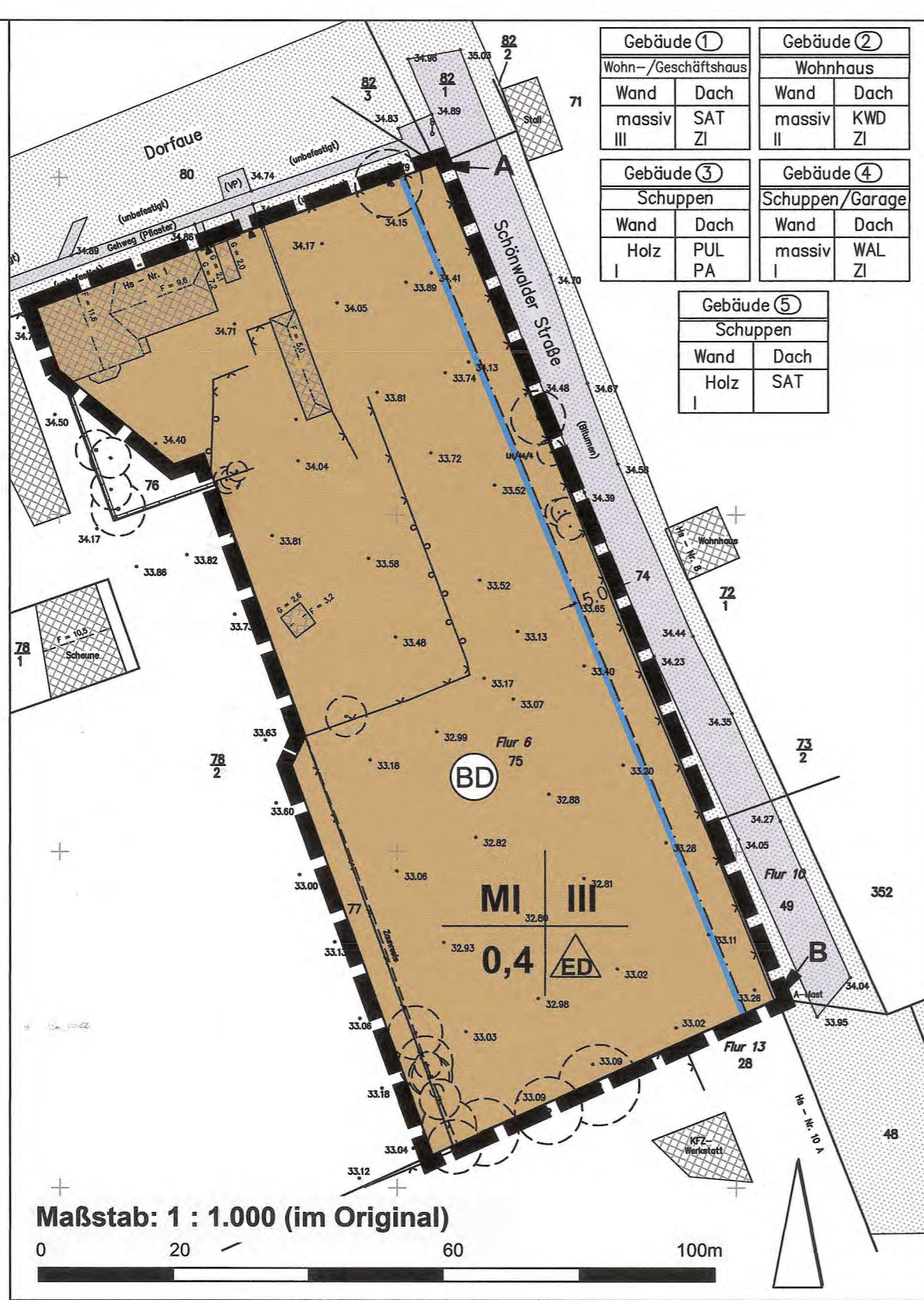
z.B. **A** Kennzeichnung von Eckpunkten einer Strecke

Legende zur Planunterlage

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
75 Flurstücksnummer
Gebäude
Nutzungsschablone Gebäude und Bauweise

Gebäude ①	Wohn-/Geschäftshaus
Wand	Dach
massiv	SAT
III	ZI

II Geschossigkeit
Baum
Hecke
Mauer
Zaun
Eingang, Einfahrt
Mast, Laterne, Ampel
* 34.05 Höhe in m NHN im DHHN92
Dachform: SAT Satteldach, PUL Pultdach, WAL Walmdach, KWD Dach mit Krüppelwalm
Dachdeckung: ZI Ziegel, PA Pappdach
Gebäude:
I Geschossigkeit
G Höhe des Durchstoßpunktes der Außenwand mit dem Dach
F Firsthöhe über Grund
festgesetzte Verkehrsfläche (punktiert) genutzte Verkehrsfläche (grau)



Hinweis zur Planunterlage
Als Planunterlage wurde ein Lageplan vom öffentlich bestellten Vermesser Herrn Dipl.-Ing. Herrn Heinrich Pavonet, Koblenzer Straße 15-17 in 16515 Oranienburg erstellt. Datum: 04.12.2012

Hinweise

Baumschutzsatzung
In Oberkrämer ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 30.09.2010 (in Kraft getreten am 01.01.2011) anzuwenden.

Besonderer Artenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sollten im Vorfeld von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Bodendenkmalschutz
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von Gebäuden, eine Neubebauung usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Unteren Denkmalbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Stellplatzsatzung
In Oberkrämer ist die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.12.2005, in Kraft gesetzt am 20.12.2005, anzuwenden.

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. In Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Wandhöhe der Außenwand und die Firsthöhe von Gebäuden die folgenden Höchstmaße

- maximal zulässige Wandhöhe 7 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche NHN im DHHN 92
- maximale Firsthöhe 12 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche NHN im DHHN 92

Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 BbgBO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt 800 m².

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5. Im Mischgebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Erdauffüllungen zur Herstellung der Bebaubarkeit

6. Im Plangebiet sind Auffüllungen der Baugrundstücke zur Herstellung der Bebaubarkeit bis zur Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Im Mischgebiet sind Wege, 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: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

8. Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist bei Wohnungen mit mindestens drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Westseite zu orientieren. Falls eine Orientierung zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Fenster von Schlafräumen zum Schutz vor Lärm mit Lüftungsmöglichkeiten zu versehen, die die Einhaltung von Schallschutzanforderungen mit Beurteilungspegeln (Innenpegel) von 30 dB(A) während der Nachtzeit sicherstellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. An den der Schönwalder Straße zugewandten Gebäudeseiten ist, soweit sich die Bebauungskante bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie der Schönwalder Straße befindet (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109), ein bewertetes Luftschalldämmmaß der Außenbauteile in dB einzuhalten von:

R_{res} = 40 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen, R_{res} = 35 dB in Büroräumen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz

(BD) Der gesamte Geltungsbereich befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70009: mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Bötzw sowie Siedlung der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21. Februar 2013 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, 21. Februar 2013
Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

Die Gemeindevertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am 29.08.2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

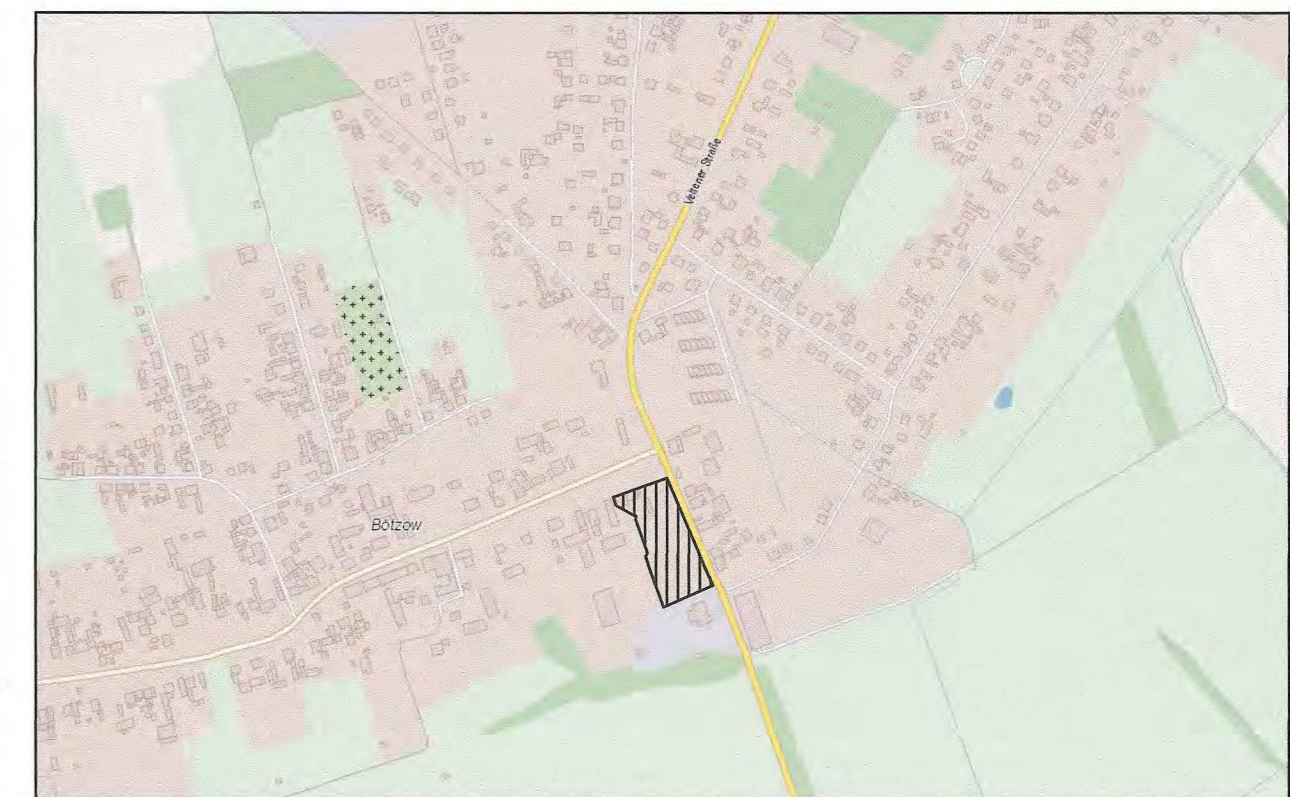
Oberkrämer, 04.03.2013
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.03.2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oberkrämer, 03.04.2013
Bürgermeister

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das Bauanzeigeverfahren nach § 58 BbgBO ist nicht anwendbar.



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw
Landkreis Oberhavel
Bebauungsplan Nr. 45/2012
"Dorfaue 1 - Ecke Schönwalder Straße"

Satzung

Stand: Januar 2013

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

Planverfasser:
Dr. Szamatolski + Partner GbR

LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL
Bismarckstraße 181
145 00/2018 44
10119 Berlin
Tel: 030/261 81 44
Fax: 030/261 27 47
Email: Szamatolski@szamatolski.de