

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

Bebauungsplan Nr. 47/2012 "Wohnbebauung Bergstraße 13" Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO
Für die gemäß Planzeichnung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

(1) Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude. Hierzu gehören gemäß §3(4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungs- gewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50% überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 100% ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung durch die Grundfläche von Zufahrtsflächen und Bewegungsfächen für die Feuerwehr entsteht.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Hierfür dürfen auch die zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Teilflächen genutzt werden, die als private Grünfläche Wohngarten festgesetzt sind.

5. Private Grünfläche Wohngarten (§9(1)15. BauGB)

Die insgesamt bebaute Grundfläche auf der als private Grünfläche Wohngarten festgesetzten Fläche darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten. Hierauf nicht anzurechnen sind Flächen von Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Wohngarten“ ist die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung mit maximal 24m² bebauter Grundfläche und maximal 3,5m Gebäudehöhe.
- Gartenfreisitze mit und ohne Überdachung, Gartenwege
- Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser
- Nebenanlagen der gärtnerischen Gestaltung sowie bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung soweit diese in Wohngebieten zulässig sind.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stk je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9(1)25.b) BauGB ist je 100m² dieser Fläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu erhalten bzw. durch einen großkronigen hochstämmigen standortgerechten heimischen Obstbaum zu ersetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1)21 BauGB)

(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL ist mit entsprechenden Rechten zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden Grundstücke im Plangebiet, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Erschließung von Baugrundstücken im Plangebiet zu belasten.

(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte GF ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß §65 BbGB zu Gunsten des Landkreises Oberhavel zu belasten.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer - Baumschutzsatzung -

Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 20.09.2012 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 24.08.2014 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u.13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V.m. BauGB beteiligt.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.12.2013 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss gefasst, mit welchem Teilflächen der Flurstücke 598 und 599 der Flur 11, Gemarkung Bötzow, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Der Erweiterungsbeschluss für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht. Sie hat zudem den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Oktober 2013 haben in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 20.02.2014 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

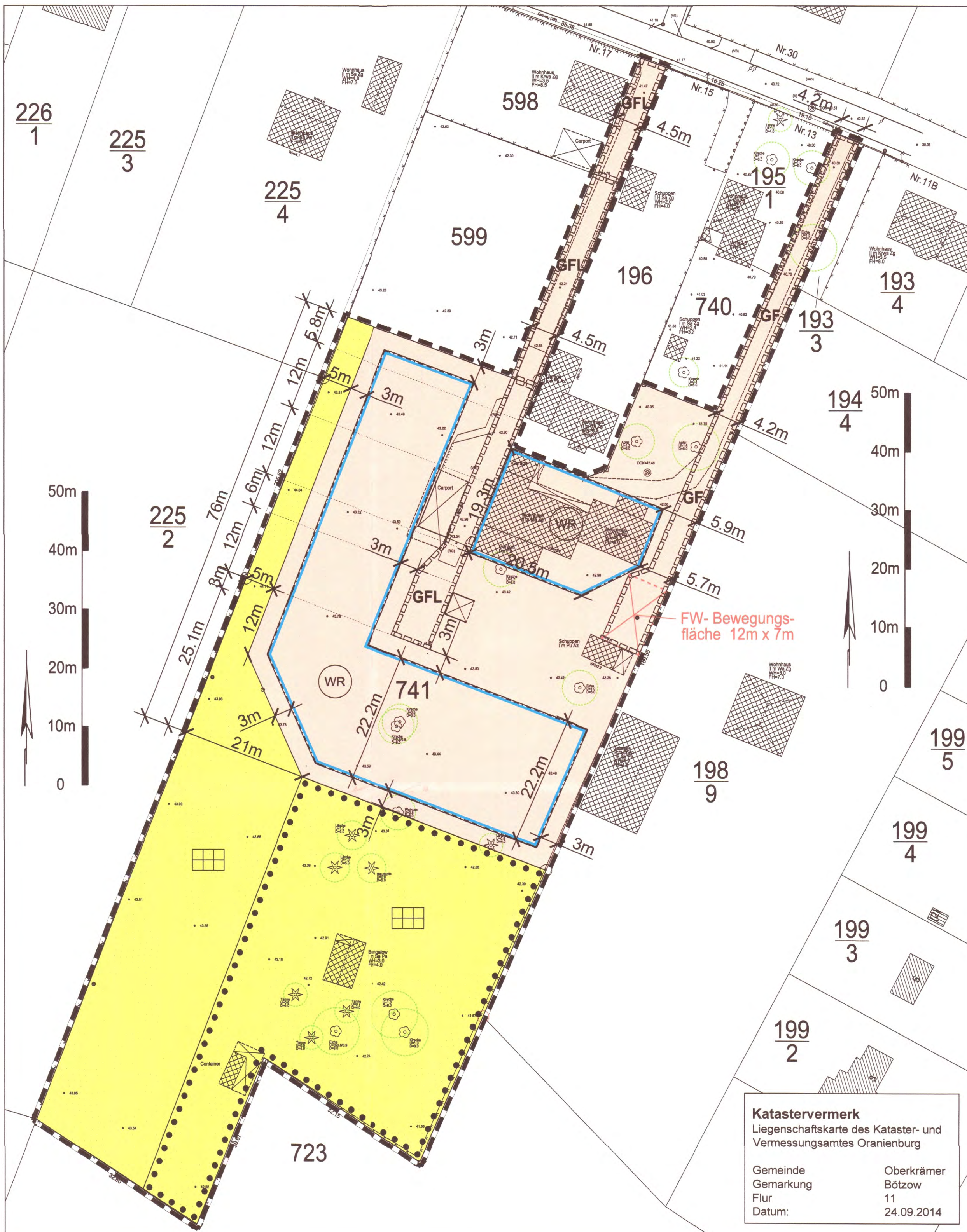
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Planzeichnung M 1:500



Katastervermerk	
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg	
Gemeinde	Oberkrämer
Gemarkung	Bötzow
Flur	11
Datum:	24.09.2014

Verfahrensvermerke II

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert. Zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2014 wurde die Beteiligung gemäß §4a(3) BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 20.06.2014. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist zu den Änderungen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die berührten Behörden wurden gleichzeitig gemäß §4a(3) BauGB beteiligt und von der Offenlage informiert.

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 18.09.2014 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 24.09.2014 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.

Hohen Neuendorf, den 24.09.2014
Ort, Datum
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

9. Der Bebauungsplan in der Fassung von Juli 2014 wurde am 18.09.2014 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juli 2014 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 24.08.2014 Der Bürgermeister

11. 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 24.09.2014 wie folgt bekannt gemacht worden:

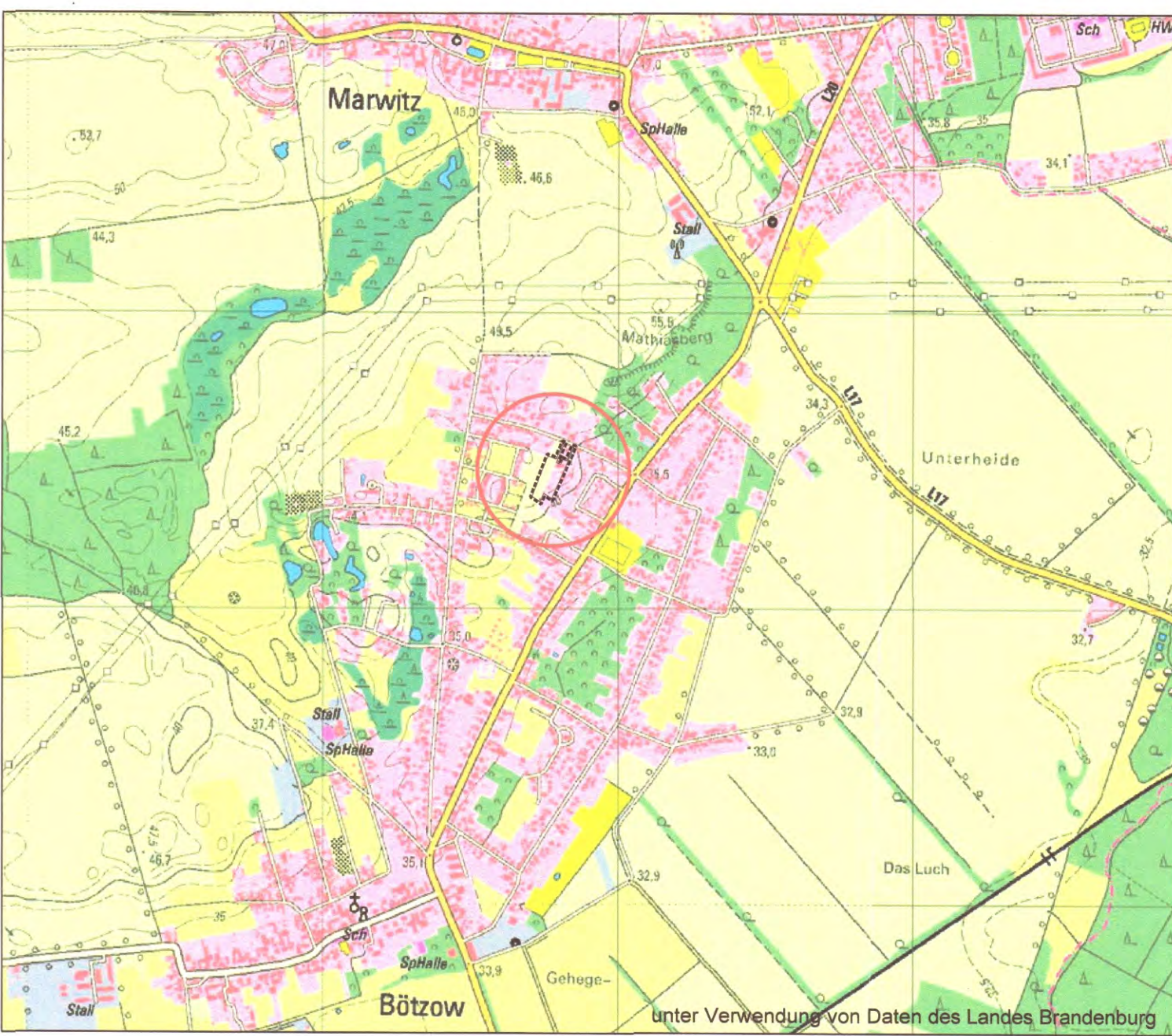
Auslastung für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 8
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

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 ist am 24.10.2014 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 24.10.2014 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 47/2012 der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzow "Wohnbebauung Bergstraße 13"

Satzung Juli 2014

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

Planungsbüro Ludewig

Planzeichenerklärung

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

reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



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

Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)



Grünflächen (§9(1)15. BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wohngarten



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 b

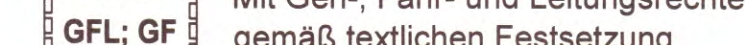


Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß textlichen Festsetzung zu belastende Flächen §9 (1) Nr.21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrbewegungsfläche



Hinweisliche Darstellung

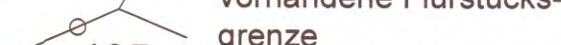
Bemaßung Hilfslinie

Maßangabe in Meter



Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücksnnummer



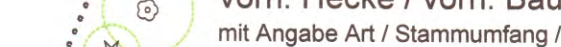
vorhandenes Gebäude



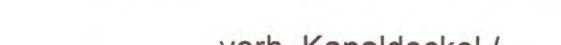
vorhandene Zäunung



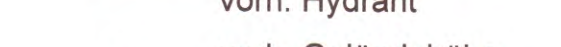
vorhandene Mauer



vorh. Hecke / vorh. Baum mit Angabe Art / Stammumfang / Kronendurchmesser



vorh. Kanaldeckel / vorh. Hydrant



vorh. Geländehöhe in m über NHN

