



Zeichnerische Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,25
Grundflächenzahl
II
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 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. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmenfläche Artenschutz
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

hinweisliche Darstellung
3m Maßangabe in Meter
Bemaßung Hilfslinie

Darstellung der Planungsgrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandene Gebäude

0 10m 50m

- Baugesetzbuch BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)" vom 01. Oktober 2010.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)" vom 02. Dezember 2005.

Katastervermerke
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 27.03.2015 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.

Oberkrämer, den 17.4.2019
Landkreis Oberhavel
FB Bauordnung u. Kataster, FD Liegenschaftskataster

Verfahrensvermerke

Ausfertigung
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 18.03.2019 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 ausfertigt.

Oberkrämer, den 16.05.19
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.05.19 vorstädtlich 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, den 23.05.19
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs BauGB §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Es wird festgesetzt: reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**
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)
(1) Das von den bebauten Grundflächen (Dächern, Zufahrten, Zugänge, Terrassen und dgl.) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen auf dem es anfällt. Hierfür sind Versickerungsanlagen ggf. zusätzlich Zisternen vorzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

- Private Grünfläche Wohngarten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Wohngarten“ ist die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:
- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen (Mindest Bodenfreiheit 10cm)
- 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. Die insgesamt bebaute Grundfläche auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten. Hierauf nicht anzurechnen sind Flächen von Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
(1) Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltieren oder Betonierung sind unzulässig.
(2) Nur zum Ausgleich von Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind innhalb der dafür festgesetzten Flächen zu pflanzen:
- auf dem jeweiligen Baugrundstück je angefangene 400m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister, bis die festgesetzte Fläche mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und
- auf dem jeweiligen Baugrundstück je angefangene 130m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch, bis die festgesetzte Fläche mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist.

Oberkrämer OT Bötzow
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 57/2016

Karte von GeoBasis-DE/LGB/BKG

Gemeinde Oberkrämer OT Bötzow
Bebauungsplan Nr. 57/2016 "Wohnbebauung an der Mühlenstraße"

06. März 2019

Bebauungsplan CUBUS BAUPLANUNG UND BAUBETREUUNG IM HOCHBAU GMBH Straßburger Straße 76 Tel.: (030) 40 57 45 90 email: info@cubusbauplanung.de	10405 Berlin Fax: (030) 40 57 45 91 info@cubusbauplanung.de	Umweltbericht trias Planungsgruppe Schönfließer Straße 84 Tel.: (033056) 76501 email: info@trias-planungsgruppe.com	16548 Glienicke/Nordbahn Tel.: (033056) 76501 info@trias-planungsgruppe.com
---	---	--	---