

# Planzeichnung M 1:500 und Planzeichenerklärung

# Verfahrensvermerke II



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB**  
allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB**  
Baugrenze §23(1) und (3) BauNVO
- Nutzungs-Schablone**  
Grundflächenzahl  
**GRZ 0,25**  
offene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB**  
private Straßenverkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für Wald §9(6) BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Hinweisliche Darstellung**  
Bemaßung  
Maßangabe in Meter
- Darstellungen der Plangrundlage**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnr.  
vorhandenes Gebäude  
vorhandene Zäunung  
vorhandene Böschung  
vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser  
vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf  
vorh. Geländehöhe in m über NHN
- Katastervermerk**  
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orlanburg  
Gemeinde Obergärmer Bötzw  
Flur 10  
Datum: 11.12.2017

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 19.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 28.02.2019 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.12.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, 16.01.2019  
Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Dezember 2018 wurde am 28.02.2019 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Dezember 2018 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

9. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung am 28.02.2019 bis 28.02.2019 übereinstimmen.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss 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 28.02.2019 wie folgt bekannt gemacht worden:  
Im Aushang für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 2

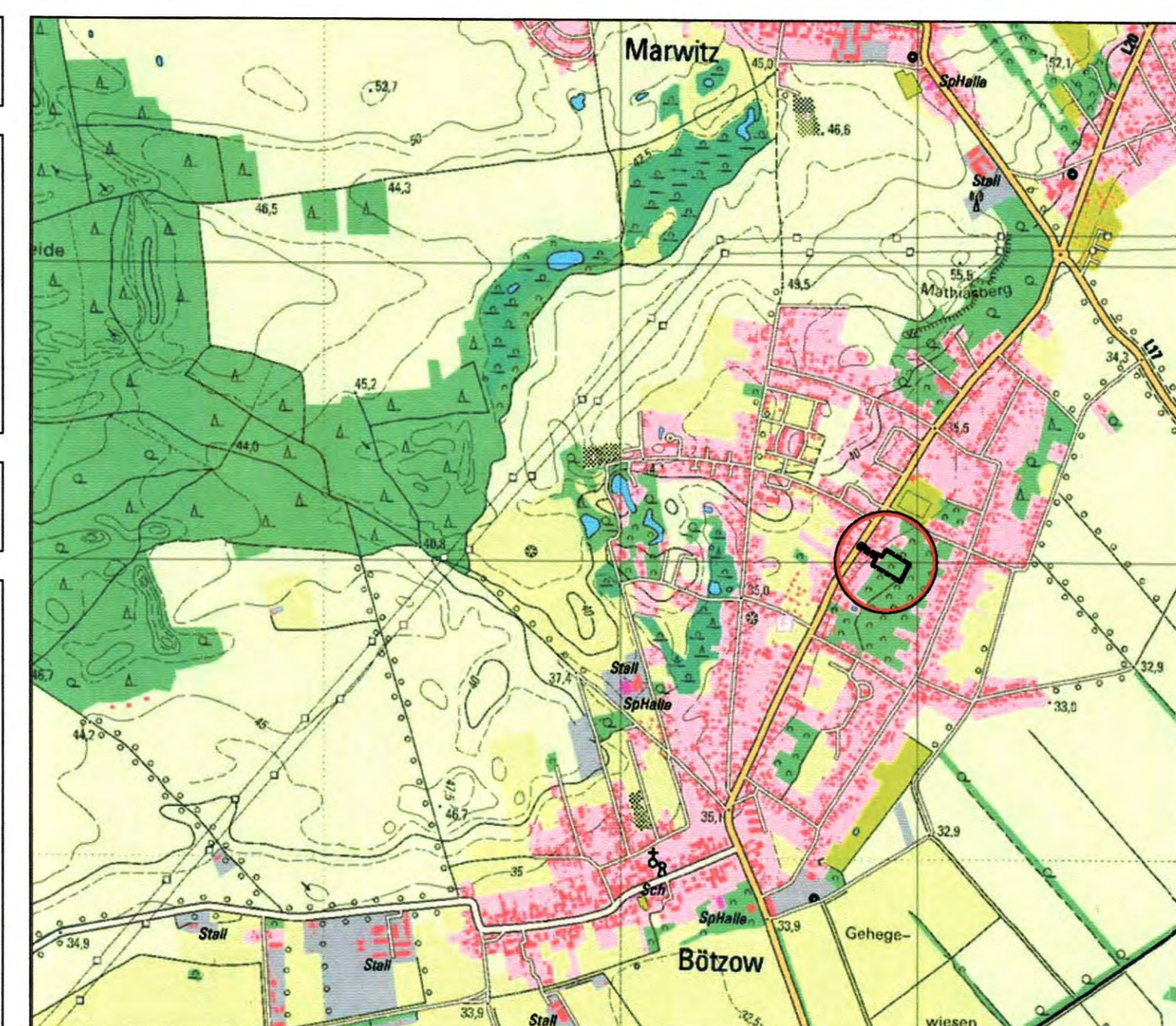
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

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 27.03.19 in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den 07.03.19 Der Bürgermeister

## Lage des Plangebietes



**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 61/2018**  
**"Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56" OT Bötzw**

**Satzung**  
**Dezember 2018**

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



## Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

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

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

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:  
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

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

#### 4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.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) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.  
(Hinweis: Im Zuge der Neufestsetzung ist die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hennigsdorf in Aussicht genommen.)

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl. I Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 01.03. 2018 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.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 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.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 27.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Juli 2018 haben in der Zeit vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
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 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Oberkrämer, den 13.03.2019 Der Bürgermeister