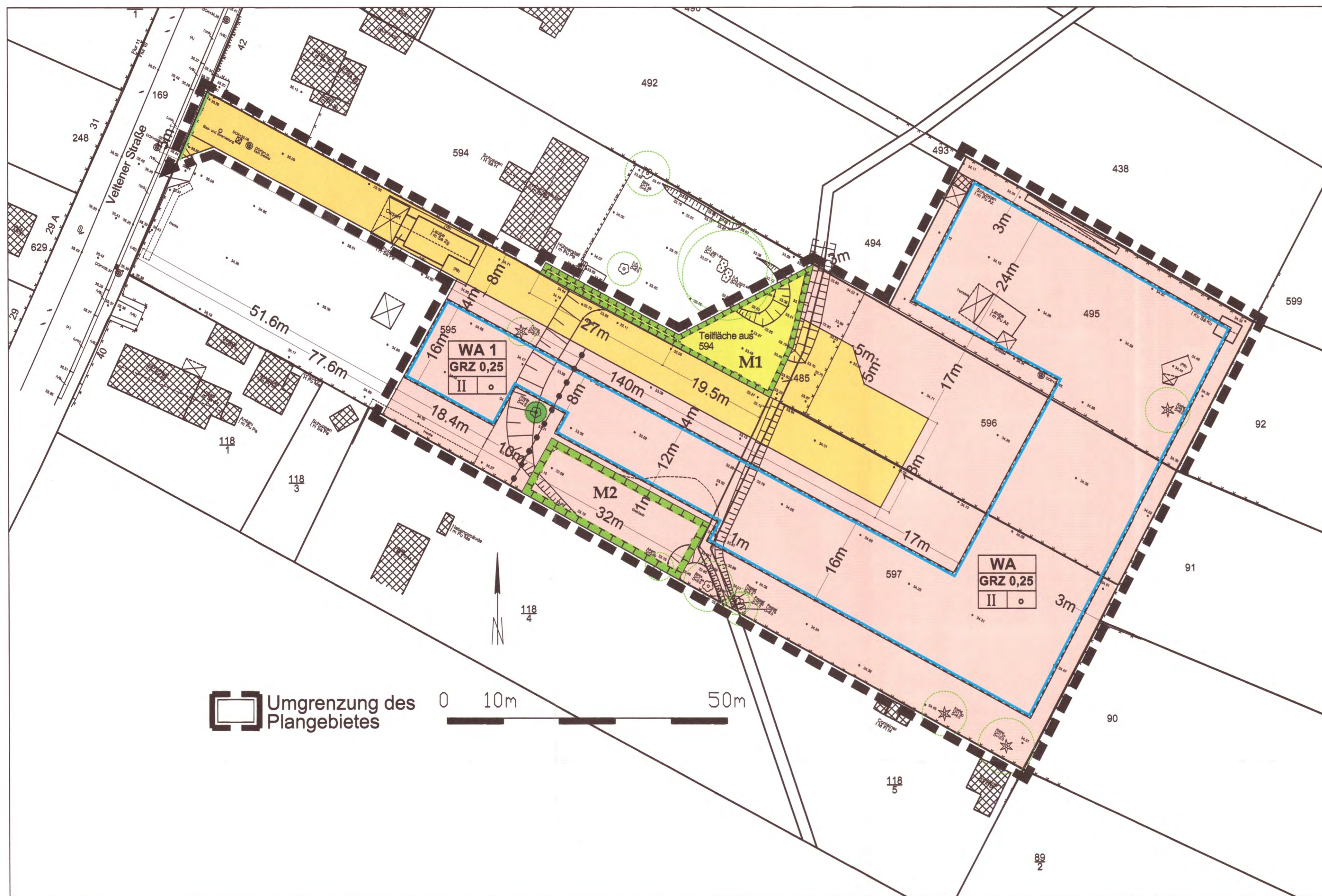


Planzeichnung M 1:500 und Planzeichenerklärung



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

WA1/WA	Bezeichnung der Teilfläche
GRZ 0,25	Grundflächenzahl
II	offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen §9 (1) 15. BauGB

- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20. und 25. BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) 20 BauGB

M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen §9(1) 25 a. BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweisliche Darstellung

- 1m Bemaßung
- Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Zäunung
- vorhandene Böschung
- vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
- vorhandene Sträucher / Hecken
- vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf
- vorh. Geländehöhe in m über NNH

Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orenburg

Gemeinde	Oberkrämer
Gemarkung	Bötzow
Flur	10
Datum:	21.12.2018

Verfahrensvermerke II

4. 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 17.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 23.04.2020 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 21.12.2018 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, 09.03.2020 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

7. Der Bebauungsplan in der Fassung von März 2020 wurde am 23.04.2020 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von März 2020 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung 07.08.2020 übereinstimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

9. 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 08.05.2020 wie folgt bekannt gemacht worden: im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 2

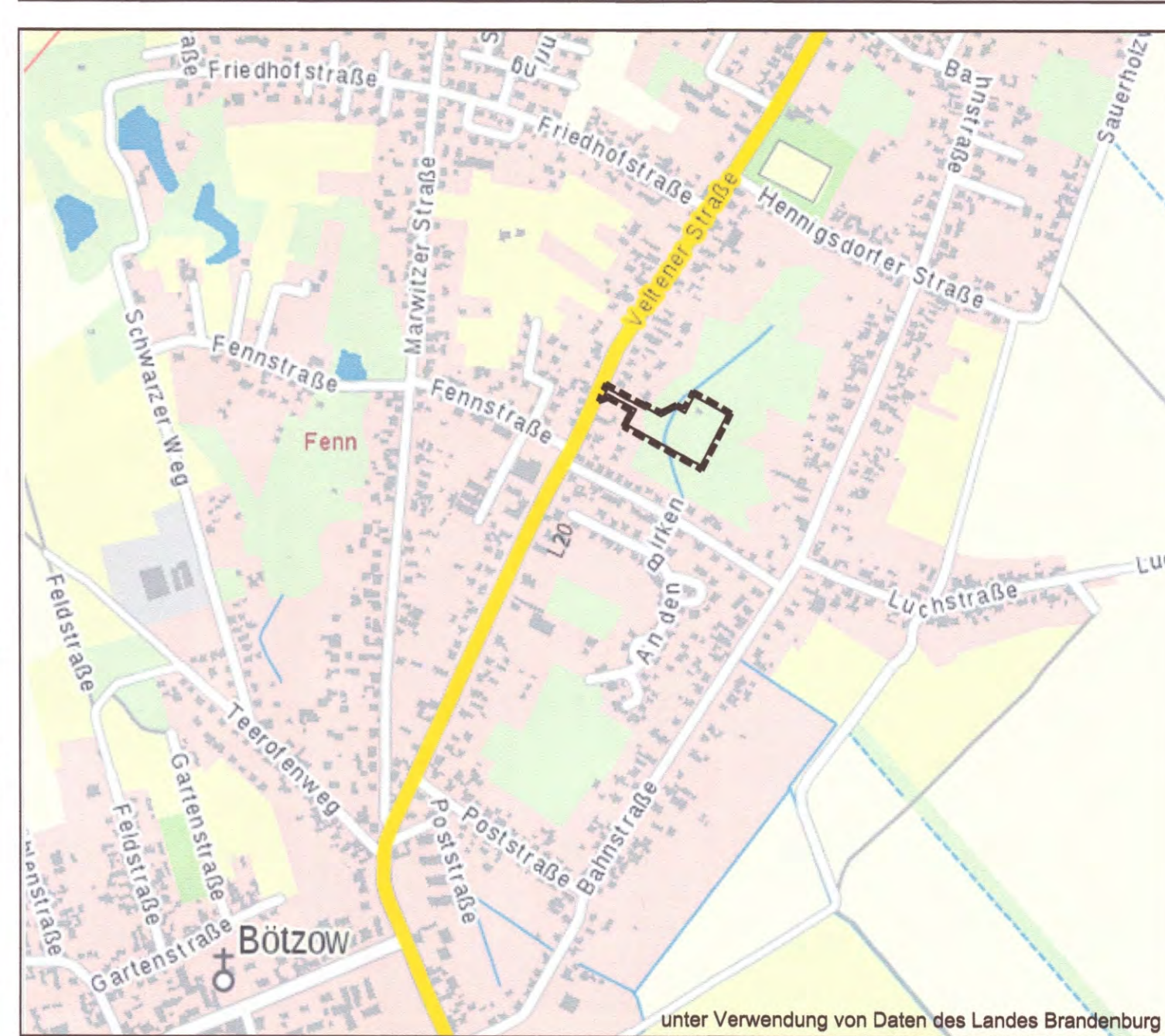
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

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 08.05.2020 in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 65/2019
"Wohngebiet östlich Veltener Straße 42" OT Bötzw

Satzung
März 2020

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

Planungsbüro
Ludewig

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. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)
(1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.
(2) Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, das innerhalb der Straßenverkehrsfläche anfällt, ist auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, §9(1)20. und 25.a) und b) BauGB

6.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das Niederschlagswasser, das innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche anfällt und dort nicht direkt versickert werden kann, zur Entwicklung eines Feuchtbiotops einzuleiten.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist das vorhandene Strauchweidengehölz zu erhalten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Veltener Straße abgewandte Richtung orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zwischen Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche muss die Geländehöhe mindestens 34,3m über NNH betragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.

III. 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) - das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39])
- 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 28.02.2019 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 04.05.2020 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) V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Oktober 2019 haben in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 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, ordentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Oberkrämer, den 04.05.2020 Der Bürgermeister