TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (05/1996)

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §83 BbgBO a. F.)

Textliche Festsetzungen in der bisher rechtskräftigen Fassung

Die zu ändernde Festsetzung ist durch Rahmung und Unterstreichung gekennzeichnet.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA), ausnahmsweise werden zugelassen gem. § 4 (3) BauNVO
   1. Beherbergungsbetriebe bis max. 12 Betten,
   2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
   4. Gartenbaubetriebe, außer im durch A, B, C, D gekennzeichneten Gebiet
   3. und 5. werden nicht zugelassen.

   Im durch A, B. C, D gekennzeichneten Gebiet mit Mehrfamilienhäusern als Einzelhaus oder Hausgruppe sind die gemäß § 4 (2) Pkt. 2 u. 3 und (3) zulässigen Nutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt, ausgenommen Beherbergungsbetriebe. Eine Nutzung gemäß § 4 (3) Pkt. 4 ist hier ausgeschlossen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als solche für Kleintierhaltung sind auf dem Grundstück des vorhergehend bezeichneten Bereichs nicht zulässig.

2. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitzurechnen. § 20 (3) BauNVO. Die Angaben zur GRZ und GFZ sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe TH ausgewiesen und in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
   TH ist definiert als Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und festgelegter Geländeoberfläche in m bezogen auf HN.§ 16 (2) 4 und §18(1) BauNVO.

4. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude max. 32 m lang sein (§22 (2) BauNVO)

5. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen davon ist der Vorgartenbereich, d.h., entlang der Anliegerstraße/b = 8,0 m, Mindestabstand: 5 m, entlang der Anliegerwege/b = 3,0 m - 4,0 m, Mindestabstand 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinien und Anlagen. Ausnahmon hinsichtlich der Festsetzung von Stellplätzen sind bei den Hausgruppen, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern zulässig. (Bo 316/98 - Satzungsänderung)

6. Im Bereich der Anliegerwege AW, 3,0 bzw. 4,0 m breit, ist eine Freihaltezone von jeweils 1,0 m beidseitig der Fahrgasse zu gewährleisten, d.h. in dieser Zone dürfen sich keine baulichen Anlagen sowie Bäume oder Sträucher oberhalb Gelände befinden.

7. Im durch A.B.C.D gekennzeichneten Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nur auf dem durch Planzeichen 15.3 PlanzV90 ausgewiesenen Stellen zulässig.

8. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 3,0 m zulässig, ausgenommen davon ist das durch A, B, C, D gekennzeichnete Gebiet. Hier ist die Anzahl der Zufahrten zu den Garagengeschossen der Hauptanlagen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, §9(14BauGB.

9. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergarten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) um bis zu 1,5m ist statthaft. § 23 (2) BauNVO.

10. In einem Abstand von 100 m zur Veltener Straße sind Schlafzimmer nur zu der Veltener Straße abgewandten Seite zulässig. Im Abstand von 41 - 100 m müssen die der Veltener Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnungen ein bewertbares Luftschalldämmaß (Richtwert nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen. Im Abstand bis zu 40 m von der Veltener Straße müssen die der Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnungen ein bewertbares Luftschalldämmaß (Richtwert nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BbgBO

1. Bei Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung mind. 28 bis max. 45° bei Mansarddächern max. 75° im Mansardbereich.
   Untergeordnete Bauteile - Erker, Türme, Vordächer, Gauben und dergleichen - dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben, ebenso die gleiche Dachdeckung bezügl. Form und Farbe.
   Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und zeitgleich zu errichten. (§ 12 BbgBO)

2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig (§ 13 Abs. 14 BbgBO)

3. Die Verwendung großformatiger Betonelemente (größer als 0,25 qm, max. Höhe 1 m) ist für Einfriedungen unzulässig

4. Die Plätze für die Abfallentsorgung sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einem festen Sichtschutz (Pergolen, Lamellenzaun) zu umgeben. §11 BbgBO

III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Grünflächen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind wie folgt zu bepflanzen:
   Wiesenvegetation (Landschaftsrasen RSM-7)
   je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste 1.2
   je 250 qm Grundstücksfläche 10 qm Sträucher gemäß Artenliste 2.3 im Abstand von 3-5 Pflanzen pro qm oder
   20 lfd. Meter Heckenpflanzen im Abstand von 3-5 Pflanzen pro lfd. Meter gemäß Artenliste 2.3 zu pflanzen.

2. Die nicht überbaubaren Flächen (außer Gartenflächen) sind mit Wiesenvegetation frischer bis halbtrockener Standorte überwiegend frehwachsenden einheimischen standortgerechten Heckengehölzen und einheimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein Baum, je 250 m² Freifläche 10m² Hecken bzw. Strauchzonen anzulegen.

3. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist im Abstand von 10 m ein Baum der Artenliste 1.1 zu pflanzen. Auf der Straßengrabenfläche sind 10 - 15 lfd. Meter Sträucher der Artenliste 2.1 zu pflanzen (3-5 Pflanzen pro lfd. Meter)

4. Auf den Baugrundstücken sind nur Bäume der Artenlisten 1.2 und großkronige Obstgehölze der Artenliste 1.3 zulässig. Der Gehölzbestand auf den Baugrundstücken darf nur max. zu 20 % aus immergrünen Gehölzen bestehen.

5. Einfriedungen im Bereich zur Straßenbegrenzungslinie sind nur als Zäune bis 1,5 m Höhe sowie als Hecken bis 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite nach Artenliste 2.2 oder aus Spalierobst zulässig (pro lfd. Meter 3 Gehölze). Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken mindestens gleicher Wuchshöhe zulässig. Grundstücksgrenzen, die nicht auf der Straßenbegrenzungslinie liegen sind nur mit Zäunen bis 1,5 m Höhe überwiegend mit frehwachsenden Klettergehölzen bis 3 m Höhe und 3 m Breite nach Artenliste 2.4 einzufrieden (pro lfd. Meter 3 Gehölze). Entlang der Plangebietsgrenze sind diese Hecken einseitig innerhalb des Grundstückes anzulegen.

B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

1. Mit Ausnahme der Anliegerstraßen sind alle sonstigen Wege und Zufahrten als teilversiegelte Flächen (großflugige Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben oder wassergebundene Decken) auszubilden.

2. Ebenerdige Stellplätze im durch A-B-C-D-A gekennzeichneten Gebiet sind mit mindestens einem Baum gem. Artenliste 1.1 je 4 Stellplätze zu gliedern. Die Stellflächen sind teilversiegelt (großflugige Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben) auszubilden.

3. Ungegliederte, geschlossene Außenwandflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen (pro 2 lfd. Meter 12 Pflanzen).

4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Carports sind zu mindestens 75 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Artenliste 3 zu begrünen (pro 2 lfd. Meter 1 Pflanze).

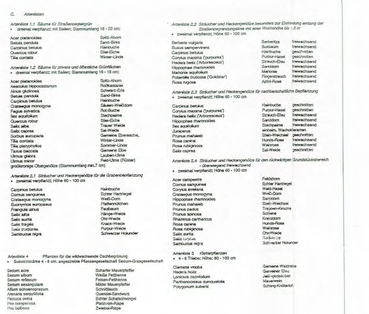
5. Sämtliche Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind mit wild wachsender Begrünung gemäß Artenliste 4 anzulegen.

6. Auf der Fläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche 1 Baum gemäß Artenliste 1.2 und je 250 qm Fläche 10 qm Sträucher gemäß Artenlisten 2.3 zu pflanzen (pro lfd. Meter 3-5 Pflanzen).

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind, in den nach Artenlisten dargestellten Arten. Qualitäten und Anordnungen gemäß der Darstellung im Bebauungsplan anzupflanzen. Genehmigte Standortverschiebungen der Neupflanzungen sind zulässig. Ausfälle sind zu ersetzen.

8. Je angefangene 25 qm zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO über die zulässige Grundfläche gem. § 19 (20 BauNVO ist ein Baum gem. Artenliste 1.2 anzupflanzen.

9. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen per Planzeichen 13.2 bzw. 13.2.1 PlanzV90 kein Pflanzgebot dargestellt ist, wird die Anpflanzung von je 2 klein- bis mittelkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.



ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1

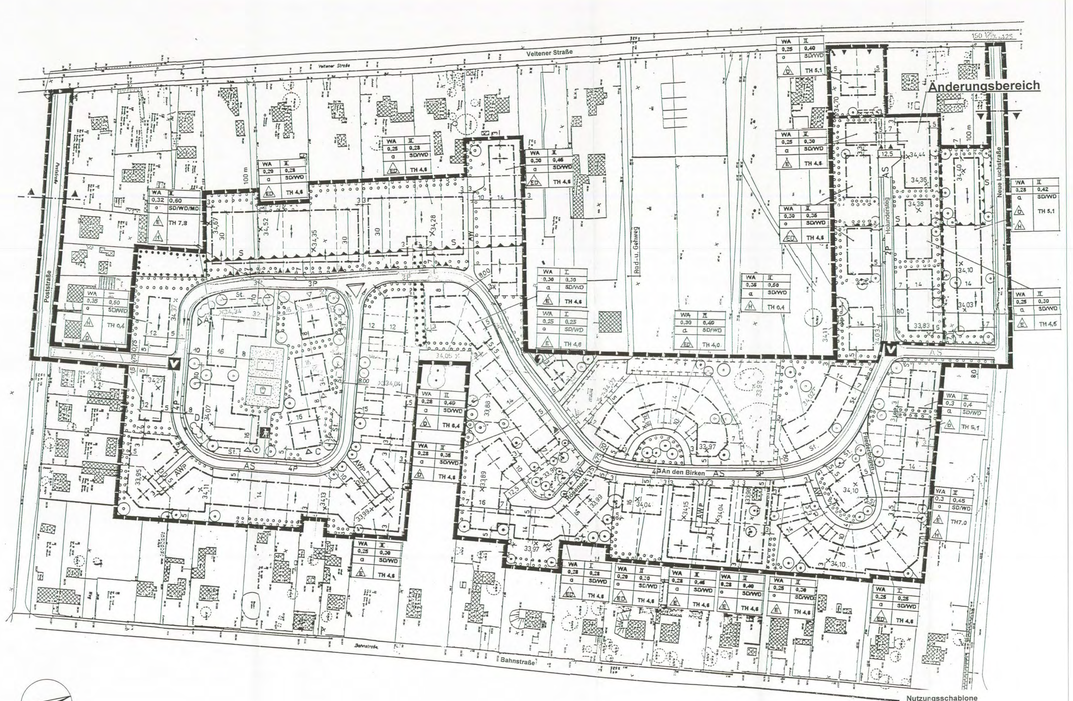
Die zu ändernde Festsetzung ist durch Rahmung und Unterstreichung gekennzeichnet.

1. Bei Hauptanlagen mit Ausnahme des in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereiches sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung mind. 28 bis max. 45°, bei Mansarddächern max. 75° im Mansardbereich.
   Bei Hauptanlagen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung mind. **24** bis max 45°, bei Mansarddächern max. 75° im Mansardbereich.

Nicht geänderter Teil der Festsetzung, wird der Vollständigkeit halber widergegeben:
Untergeordnete Bauteile - Erker, Türme, Vordächer, Gauben und dergleichen - dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben, ebenso die gleiche Dachdeckung bezügl. Form und Farbe.
Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und zeitgleich zu errichten. (§ 12 BbgBO)

PLANZEICHNUNG, FASSUNG NACH ÄNDERUNG M 1 : 1.000

MIT KENNZEICHNUNG DES GEÄNDERTEN BEREICHES



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
Konkretisierung der Bauweise Einze-, Doppel-häuser oder Hausgruppen	Traufhöhe in "m" bezogen auf HN

Umgrenzung des Änderungsbereiches

Katasteramt
Liegenschaftskarte des Vermessungsamtes: Oranienburg
Gemeinde: Oberkrämer
Gemarkung: Bötzow
Flur: 10
Maßstab: M 1 : 1.000

RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANÄNDERUNG

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

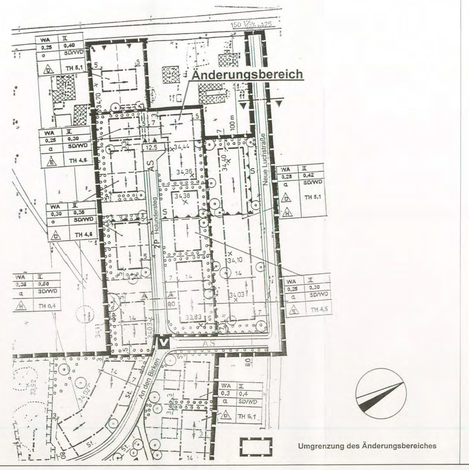
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

PLANZEICHNUNG, FASSUNG VOR ÄNDERUNG M 1 : 1.000

BISHER RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (05/1996),
AUSSCHNITT DES GEÄNDERTEN BEREICHES



Umgrenzung des Änderungsbereiches

NICHT GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

LEGENDE DES BISHERIGEN BEBAUUNGSPLANES (05/1996)

Planzeichen

-PlanzV 90-

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVo)

WA — Allgem. Wohngebiet (§4 BauNVo)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. 0,3 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Höhe baul. Anlagen / Traufhöhe in m über Gelände als Höchstmaß (TH = Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22+23 BauNVO)

o — offene Bauweise / a — abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Doppelhäuser zulässig

EH — nur Einzel + Doppelhäuser zulässig

HG — nur Hausgruppen zulässig

ED HG — nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen + Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs.1 Nr.5 u. Abs.6 BauGB)

Flächen für Sport-u. Spielanlagen

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 + Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich

Fußgänger-Bereich

Ein-bzw.Ausfahrten + Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)

Elektrizität

9. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume / Hecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — nur Stellplatz (privat)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen z. Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Ergänzende Planzeichen

geplante Grundstücksgrenze — ②

Hauptfirstrichtung (Hauptanlage)

P — öffentliche Parkfläche (Stellplatz)

AS — Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung — ② (Mischungsprinzip)

AW — Anliegerweg mit Geschwindigkeitsbeschränkung — ② (Mischungsprinzip)

SD, MD, WD — Dachform: Satteldach, Mansarddach, Walmdach

AWP — Anliegerweg, privat

P — Zufahrt zum Garagengeschoß / Grundstück

Richtungsverkehr — ②

R+G — öffentlicher Rad- und Gehweg

A — A — Schnitt / Regelquerschnitt

S — Schallschutzmaßnahmen

A, B, C, D — Gebietskennzeichnung

z.B. X34,10 — HN - Höhen

VERFAHRENSVERMERKE DER PLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 i. V. m. §1(8) BauGB wurde am 21.04.2005 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war gemäß §13(2)1. BauGB abgesehen worden.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom Juni 2005 haben in der Zeit vom 18.07.2005 - 18.08.2005 nach §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das 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 gemäß §13(3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 14.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der Offenlegungsfrist. (Planänderung in der Fassung vom Juni 2005)
Zu der Planänderung in der Fassung vom September 2005 erfolgte eine Beteiligung mit Schreiben vom 06/08.09.2005 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen am 09.11.2005 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 05.1996.

Birkenwerder, 04.10.05 — Ort, Datum — Unterschrift und Siegelabdruck des Zugelassenen Vermessers

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2005 wurde am 09.11.2005 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan 2005 zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 9.11.2005 — Der Bürgermeister

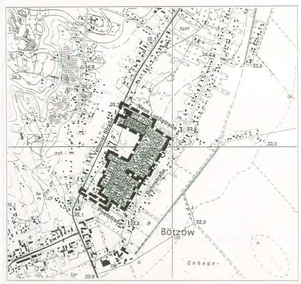
Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.11.2005 wie folgt bekannt gemacht worden: Aushang für die Gemeinde Oberkrämer ab 23

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß §13(3) BauGB 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 über die Änderung des Bebauungsplanes ist am 11.11.2005 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 15.11.2005 — Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÖTZOW
BEBAUUNGSPLAN „VELTENER-, LUCH-, BAHN- UND POSTSTRASSE"

1. PLANÄNDERUNG 17/2005

- Satzung -

Datum: September 2005 — Maßstab: M 1 : 1.000

Gemeinde Oberkrämer, Gemeindeverwaltung, Bauamt
Perwenitzer Chaussee 2 16727 Oberkrämer OT Eichstadt

Planverfasser Planänderung:	Dipl.-Ing. Architektin A. Ludewig, Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 /5029-16, Ludewig@Planungsbuero-Ludewig.de
zugrundeliegenden Planfassung:	Fassung vom Mai 1996, aufgestellt durch Architektin Christine Binkmann, DiCi/DevelopmentDesignConsult GmbH