

atzung gem. § 10 BauGB
Vorgezogener Textbebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Eich-
städt "Wochenendhausgebiet Gutsgärten"

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke in der Flur 4,
Flurstücke 214; 215; 106/1; 107/1; 108/1; 109; 110; 111; 112;
113; 114; 115; 116; 118/2; 119/1 der Gemarkung Eichstädt
(Siehe Kartenauszug in der Anlage)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 10.808. qm.

Textliche Festsetzungen

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

Sondergebiet, Wochenendhausgebiet -SO- gemäß § 10 Abs. 1 und 3
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße der bebaubaren Grundstücke beträgt
580 qm. Jedes Baugrundstück darf mit einem Wochenendhaus mit
einer max. Grundfläche von 30 qm und einer max. Firsthöhe von 3,5
m über festgesetzte HN (Höhe Null) bebaut werden. Die festgesetz-
te HN (Höhe Null) beträgt 53 m.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, BauNVO))

Die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen ist gem.
§ 12 (6) BauNVO unzulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer max.
Größe von 10 qm zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Flurstücke 112 und 116 werden als öffentliche Verkehrsflächen
mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist 1 Obstbaum entspre-
chend Pflanzliste zu pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs.: 8 BbgBO)

Die baulichen Anlagen sind in Holzbauweise zu errichten.
Fassaden aus Kunststoff- oder Blechplatten sind unzulässig.
Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1 m.

Hinweis: laut pauschaler Einschätzung des Munitionsbergungsdien-
stes ist der Geltungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmittel-
belastet. Vor Baubeginn sind Einzelanträge auf Munitionsfrei-
gabe zu stellen.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich bzw. Randbe-
reich der Trinkwasserschutzzone III.

Pflanzliste

Obstbäume

Apfelsorten (Malus):

Bohnapfel
Cox Orange
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Jacob Fischer
Klarapfel
Landsberger Renette
Ontario
Roter Boskop

Birnensorten (Pyrus):

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christbirne

Pflaumensorten (Prunus):

Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Ontario Pflaume
Sauerkirschen (Prunus):
Schattenmorelle
Morellenfeuer

Pfirsiche (Prunus persicus):

Record aus Alfter
Roter Ellerstädter
Quitte (Cydonia oblonga)

Geltungsbereich des Textbebauungsplans
"Wochenendhausgebiet Gutsgärten",

Flur 4
Maßstab 1:2500

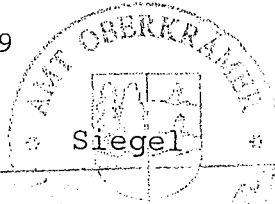
Geltungsbereich



Plan "Wochenendhausgebiet Gutsgärten" im OT Eichstädt
Sachvermerk

Die Gemeindevertretung Eichstädt hat in ihrer Sitzung am 28.08.97
mit Beschluß-Nr. EI 153/97 die Aufstellung eines Textbebauungs-
planes "Wochenendhaussiedlung Gutsgärten" beschlossen.

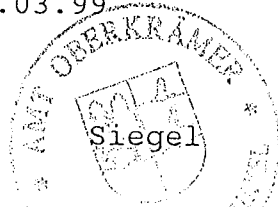
Oberkrämer, den 24.03.99



Jilg
Amtsdirektor

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist als
Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Oberkrämer, den 24.03.99



Jilg
Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind
mit Schreiben vom 27.10.97 und 22.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme
aufgefordert worden.

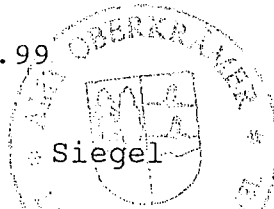
Oberkrämer, den 24.03.99



Jilg
Amtsdirektor

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.97 bis zum 11.12.97.
Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte
gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.02.98 bis zum 06.03.98.
Die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 19 (1) BauGB-MaßnG. in der Zeit
vom 06.08.98 bis zum 20.08.98.

Oberkrämer, den 24.03.99



Jilg
Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anre-
gungen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.98 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 24.03.99



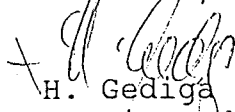
Jilg
Amtsdirektor

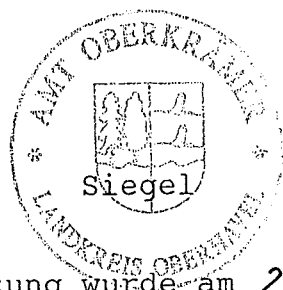
Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BBl. I S. 2253), beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer den Bebauungsplan als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt. **Beschluß-Nr. OB 367/98**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 214, 215, 106/1, 107/1, 108/1, 112, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 118/2 und 119/1 der Flur 4 in der Gemarkung Eichstädt

Oberkrämer, den 24.03.99


H. Gediga
Vorsitzender der
Gemeindevertretung




H. Jilg
Amtsleiter

Amt Oberkrämer
Der Amtsleiter
H. Jilg
Tel. (03924) 39 25 14
Fax (03924) 39 25 14
Postfach 100 28 343

Die Genehmigung der Satzung wurde am **23.12.98** mit Nebenbestimmungen vom LBBW erteilt.

Die Gemeinde Oberkrämer ist der Genehmigung mit Nebenbestimmungen per Beschluß (Nr. OB 54/99 vom 10. März 1999) nachgekommen. Die Bestätigung des LBBW erfolgte am **31.03.99**.

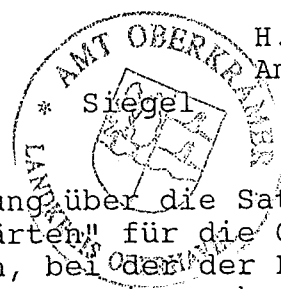
Oberkrämer, den ~~24.03.99~~
16.04.99



H. Jilg
Amtsleiter

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den **16.04.99**



H. Jilg
Amtsleiter

*zum Bescheid vom 23.12.98
Gemeinde (H. Jilg)*

Die Erteilung der Genehmigung über die Satzung zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Gutsgärten" für die Gemeinde Oberkrämer OT Eichstädt sowie die Stellen, bei denen der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **15.04.99** ortsüblich bekanntgemacht 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.

Die Satzung ist am **16.04.99** in Kraft getreten.

Oberkrämer, den **16.04.99**



H. Jilg
Amtsleiter

Begründung

zum Textbebauungsplan "Wochenendhausgebiet Gutsgärten" in der Gemeinde Oberkrämer OT Eichstädt

Der Bereich zwischen dem Gutspark, dem OT Eichstädt und dem Wohngebiet am Verbindungsweg wird seit mehr als fünfzig Jahren gärtnerisch genutzt.

Er ist südlich von der Bebauung der Veltener Straße, westlich vom Gutspark mit Uppstallpfohl, östlich vom Wohngebiet am Verbindungsweg und nördlich vom einem Gehölzstreifen eingeschlossen. Gemäß des Ortsentwicklungsplanes des OT Eichstädt soll der Bereich von Wohnbebauung freigehalten werden. Er soll gemeinsam mit dem Gutspark und dem Uppstallpfohl eine Grünzone die der Erholung dient bilden.

Der Gebrauch dieser Gärten als Nutzgärten hat nach 1990 an Bedeutung verloren. Das spiegelt sich derzeit im ungepflegten Zustand einiger Gärten wieder.

Die Gartengrundstücke befinden sich in Eigentum von privaten Grundstücksbesitzern. Die Wege (Flurstücke 112 und 116) sind in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Eichstädt und waren in der derzeitigen Lage schon 1990 öffentlich und dienten der Erschließung der Gartengrundstücke. Gemäß Straßengesetz des Landes Brandenburg sind sie damit gewidmet.

Die Flurstücke 214 und 215 sind über den öffentlichen Weg, Flurstück 105/2 außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen.

Es gibt eine Reihe von Interessenten die diese Gärten zu Erholungszwecken nutzen möchten.

Mit dieser gewünschten Nutzung stellt sich immer die Frage der Errichtung eines Gartenhauses.

Die Gärten sind bauordnungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so daß die Errichtung von Gartenhäusern derzeit nicht genehmigungsfähig ist.

Mit diesem Textbebauungsplan soll den Eigentümern dieser Gärten die Möglichkeit gegeben werden bei unveränderten Grundstücken jeweils ein Gartenhaus mit einer max. Größe von 30 qm und ein Gerätehaus mit einer max. Größe von 10 qm auf ihren Gartengrundstücken zu errichten.

Die Gemeinde Oberkrämer erhofft sich von der Möglichkeit der Nutzung dieser Gärten als Erholungsgrundstücke eine attraktivere Gestaltung des Bereiches der Gärten und damit eine Abrundung des des Gesamtbildes des Grünbereiches.

Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über den öffentlichen Weg durch den Gutspark (Flurstücke 101 und 105/2 der Flur 4) zu erreichen.

An der Grenze des Geltungsbereiches befinden sich auf öffentlichen Grundstücken Wasser- und Abwasserleitungen, die eine Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich ermöglichen. Elektroenergie und Straßenbeleuchtung sind im Geltungsbereich vorhanden.

Innere Erschließung

Die Flurstücke 112 und 116 der Flur 4 sind öffentliche Verkehrsflächen und dienen der Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich.

Aufgrund der geringen Breite der Wege (3,0 m) ist die Nutzung nur für den Fußgängerverkehr vorgesehen.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich liegen in einem Abstand von

weniger als 50 m zu öffentlichen, befahrbaren Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches entfernt, so daß jedes Grundstück von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen zu erreichen ist. Eine Versiegelung der Wege ist nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers erfolgt zentral über zu errichtende Anschlüsse an die an der Grenze des Geltungsbereich vorhandenen Leitungen.

Grünordnung

Die Gärten sind derzeit mit landschaftstypischen Obstbäumen und Sträuchern bewachsen. Einige Obstbäume sind bereits stark überaltert. Um den derzeitigen Charakter des Bereiches zu erhalten und einen Ausgleich für die Bebauung zu schaffen, wird festgelegt, daß je 100 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum zu Pflanzen ist.

Hinweis

Aufgrund der Genehmigungsfreiheit der Wochenendhäuser nach der Plangenehmigung und der Einschätzung des Munitionsbergungsdienstes, daß der Geltungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmit-
telbelastet ist, sind vor Baubeginn Einzelanträge auf Munitions-
freigabe zu stellen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsbereich bzw. Randbereich der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerkes Hennigsdorf/Marwitz. Vorhaben innerhalb von TWSZ sind mit Auflagen möglich, die durch die Untere Wasserbehörde nach Anhörung der Schutzgebietskommission des Landkreises Oberhavel veranlaßt werden.

Oberkrämer, den 16. September 1999

gez. H. Gediga
Vorsitzender der Gemeindevertretung