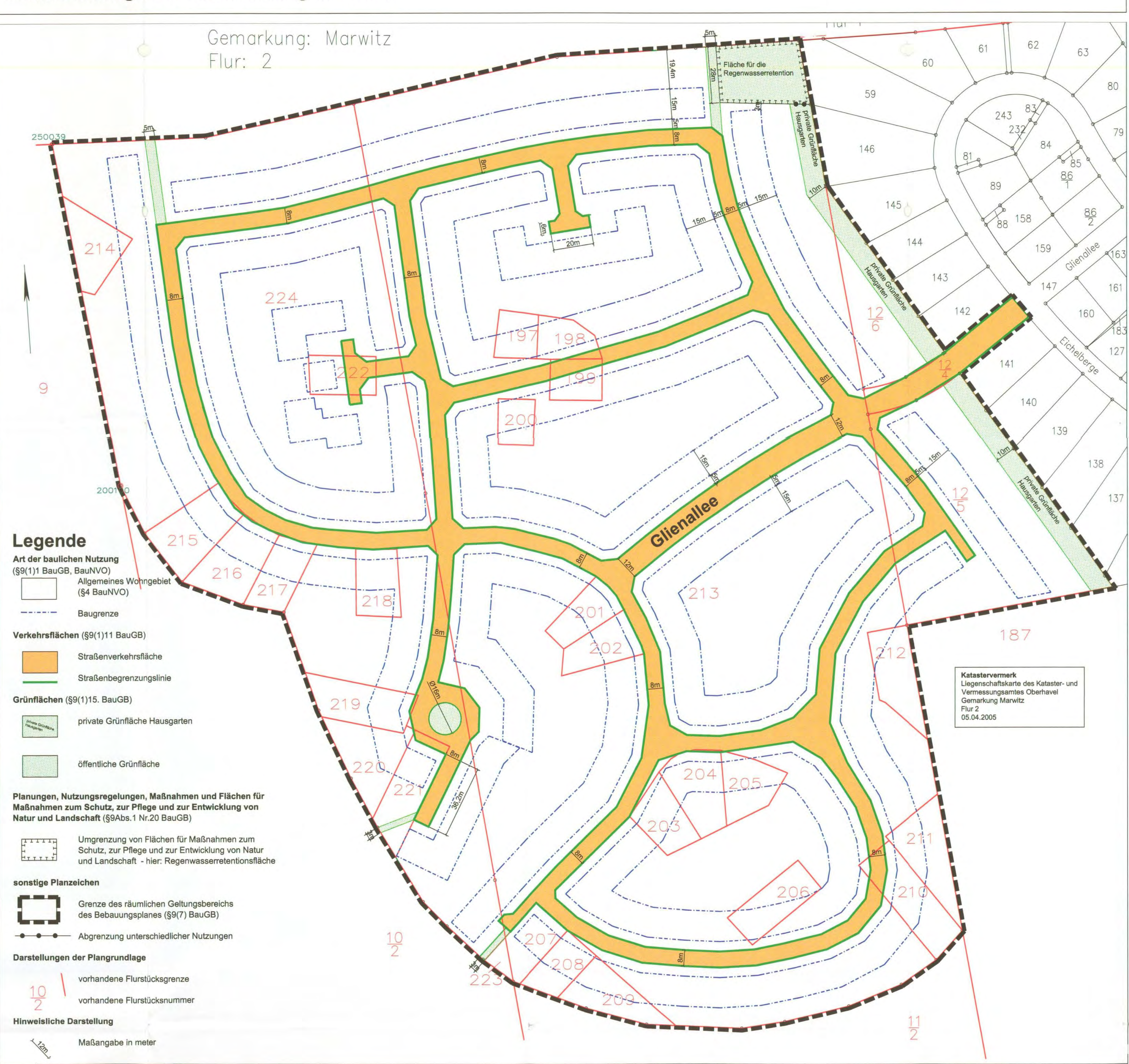


Textliche Festsetzungen (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und BbgBO)

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 19.06.1998 Mit Erläuterung der Aufgaben gemäß Genehmigungsbereich des LBBW vom 23.09.1998 (Die in der 1. Planänderung geänderten bzw. entfallenen Teile sind durch gestrichelt und unterstrichen)	Fassung mit 1. Planänderungen (Die geänderten bzw. ergänzten Teile sind durch durchgezogen und unterstrichen)
I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)	
1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO) (unverändert) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3) BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach §4(3) 1.-4. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl (unverändert) Für alle Baugrundstücke im Plangebiet wird eine GRZ von maximal 0,2 festgesetzt.	
2.2 Traufhöhe Als Traufhöhe sind maximal zulässig: 5,50 m über HfH (Die Festsetzung entfällt.)	
2.3 Zahl der Vollgeschosse Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
3. Bauweise (§9(12) BauGB, BauNVO) Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Hausgruppen sind unzulässig. (1) Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (2) Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück vor dem Datum des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung als Baugrundstück bestand.	
4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(12) BauGB) Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. (Die Festsetzung entfällt.) (Anmerkung: Die Darstellung der Firstrichtungen in der Planzeichnung entfällt ebenfalls.)	
5. Garagen (§9(14) BauGB) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports nur zulässig, wenn sie mit ihrer gesamten Grundfläche innerhalb des Tales eines Baugrundstückes liegen, der mindestens 3m und nicht mehr als 20m von einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.	
6. Verkehrsflächen (§9(11) BauGB i.V.m. §125(3) BauGB) (Gem. Maßgaben des LBBW vom 23.09.1998 wurde diese Festsetzung gestrichelt.) (Die Festsetzung entfällt.)	
7. Zu- und Ausfahrten (§9(11) BauGB) Im gesamten Plangebiet ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig. (Diese Festsetzung entfällt.)	
8. Pflanzgebote (§9(1) 20. und 25. BauGB)	
8.1 Pflanzbindung Straßen und Höfe	8. Pflanzgebote (§9(1) 20. und 25. BauGB)
8.1.1 Die Planstraße A ist mit mindestens 14 Stck. Straßenbäumen (Tilia platyphyllos, Sommerlinde) beidseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang.	8.1 Pflanzgebote (§9(1) 20. und 25. BauGB) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 210 standortgerechte einheimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Davon sind 40 Bäume als zweiseitige Allees innerhalb der Glienallee zu pflanzen.
8.1.2 Die Planstraße D ist mit mindestens 56 Stck. Straßenbäumen (Sorbus aria, Mehlbeere) einseitig (innen) und mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Sorbus aria - Mehlbeere) im Bereich der öffentlichen Grundfläche "Parkanlage" zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.	
8.1.3 Die Planstraße E ist mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium, Vogelkirsche) beidseitig zu bepflanzen. Die Planstraßen H und I sind je mit mindestens 8 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium - Vogelkirsche) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.	
8.1.4 Die Planstraßen F und K sind mit mindestens 24 Stck. Straßenbäumen (Crataegus monogyna - Rotdorn) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.	
8.1.5 Die Planstraßen G und L sind mit mindestens 15 Stck. Straßenbäumen (Prunus avium - Vogelkirsche) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.	
8.1.6 Die Höfe sind wie folgt zu bepflanzen: Hof F1: Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere) 2 Stck. Hof F2: Aesculus hippocastanum (Holl-Kastanie) 2 Stck. Hof G: Quercus robur (Stechelch) 2 Stck. Hof H: Quercus robur (Stechelch) 2 Stck. Hof I: Tilia platyphyllos (Sommerlinde) 2 Stck. Hof K: Fagus sylvatica (Rotbuche) 2 Stck. Hof L: Quercus robur (Stechelch) 2 Stck. Hof M: sibirische Holbäume nll.: Baumschulware, 3x verpflanzt, Hochstamm, 20-24cm Stammumfang.	
8.1.7 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Wohnhöfen H und I ist 1 Stck. Obstgehölz entspr. Pflanzenliste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m² zu pflanzen. Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzaun (Heubodenass) anzulegen.	
8.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken	
8.2.1 Pflanzbindungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen: M1: 1 Stck. Laubbäume bzw. Strauch je 1 m². Die Pflanzung muß zu mindestens 75% der Pflanzenliste 1, 2 oder 4 entsprechen. Es ist Baumschulware, Höhe 1m, zu verwenden. M2: 1 Stck. Obstgehölz entspr. Pflanzenliste 3 (Hochstamm 12-14cm Stammumfang) pro 25m². Die Fläche ist mit Rasen und Wildblumenzaun (Heubodenass) anzulegen.	8.2.1 Pflanzbindungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Auf den Baugrundstücken sind je 100 m² bebauter Grundfläche ein standortgerechter einheimischer Laubb Baum zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Die Pflanzung darf auch innerhalb der privaten Grünfläche "Hausgarten" erfolgen, sofern eine solche Fläche dem Grundstück zugeordnet ist.
8.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume Je angelegte 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm 2x verpflanzt, 10-12cm Stammumfang) entsprechend Pflanzenliste 3 außerhalb der unter 8.2.1 genannten Flächen zu pflanzen.	
8.2.3 Heckenpflanzungen Die Einriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 bzw. 4 vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindung festgesetzt ist. (siehe 8.2.1) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegenden Baugrundstücke (je 0,75m). Abstand der Pflanzen voneinander 0,75m.	
8.2.4 Kletterpflanzen Alle Gebäude sind auf mindestens 2 aneinandergrenzenden Hauptfassaden mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 5 oder mit Spalierobst aus Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen (mindestens 1 Pflanze je 4m Fassadenlänge). Entsprechende Rankhilfen sind erforderlichfalls vorzusehen.	
8.3 Pflanzenliste Soweit für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art bestimmt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der festgesetzten Bepflanzung zu verwenden. (Es folgen die Pflanzenlisten.)	(Die Pflanzenliste wird in die Begründung übernommen und nicht mehr festgesetzt.)

Planzeichnung erste Planänderung M 1:1000



Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.4 BauGB wurde am 17.06.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 16.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und zugleich von der öffentlichen Auslegung informiert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Planänderung am 17.06.2004 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Inkrafttreten der Planänderung 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 17.06.2004 wie folgt 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 die Fälligkeit und das Ergehen von Einspruchsansprüchen (§§4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.06.2004 in Kraft getreten.

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 die Fälligkeit und das Ergehen von Einspruchsansprüchen (§§4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.06.2004 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2005 den Entwurf der Planänderung des Bebauungsplanes vom Juli 2005 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Planänderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Juli 2005 haben in der Zeit vom 19.09.2005 bis zum 19.10.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsbekannt gemacht worden.

Die Planänderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgetriggert.

Planzeichnung bisher rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:2000



Legende des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1) BauGB, BauNVO)	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(12) BauGB, §22 und 23 BauNVO)
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(12) BauGB)	VERKEHRSFLÄCHEN (§9(11) BauGB)
BAUGRENZE	STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
STRAßENVERKEHRSFLÄCHE	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG	SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN
SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	FUSSWEG
FUSSWEG	GRÜNFLÄCHEN (§9(1) 15. BauGB)
GRÜNFLÄCHEN (§9(1) 15. BauGB)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	SPIELPLATZ
SPIELPLATZ	PARKANLAGE
PARKANLAGE	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1) 20. und 25. BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1) 20. und 25. BauGB)	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1) 20. BauGB)
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1) 20. BauGB)	M1 HECKENBIOTOP
M1 HECKENBIOTOP	M2 STREUOBSTWISSE
M2 STREUOBSTWISSE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1) 20. BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1) 20. BauGB)	SONSTIGE PLANZEICHEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER	VORHANDENE GELÄNDEHÖHE
VORHANDENE GELÄNDEHÖHE	

Rechtliche Grundlagen

- §24(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 20.7.2004

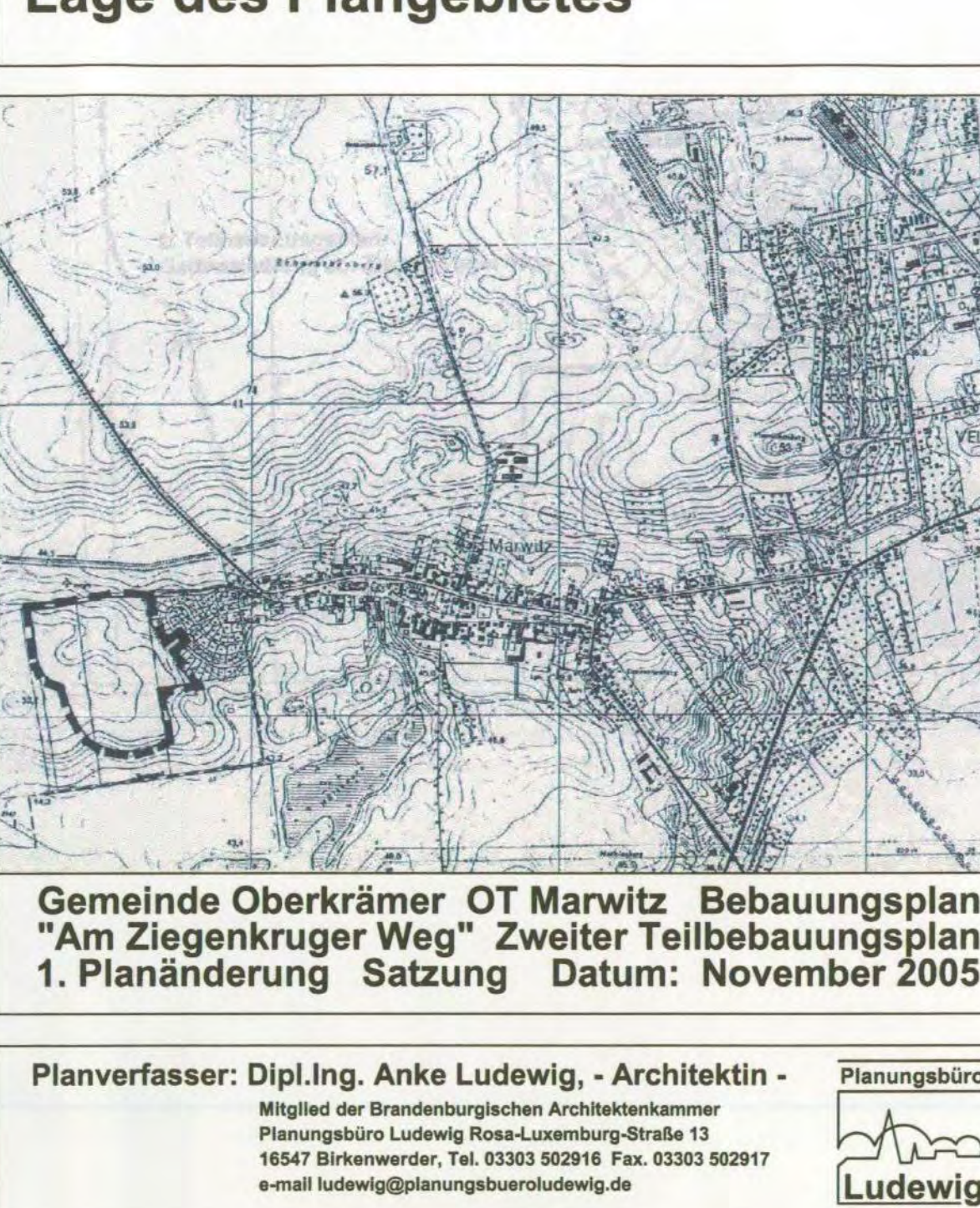
- § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBI. 1998 (S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718)

- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes 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) vom 18.12.1990

Lage des Plangebietes



Gemeinde Oberkrämer OT Marwitz Bebauungsplan "Am Ziegenkruger Weg" Zweiter Teilbebauungsplan 1. Planänderung Sitzung Datum: November 2005

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Strasse 13
16547 Birkenerde, Tel. 0330 92916 Fax: 0330 92917
e-mail ludewig@planungsburoludewig.de