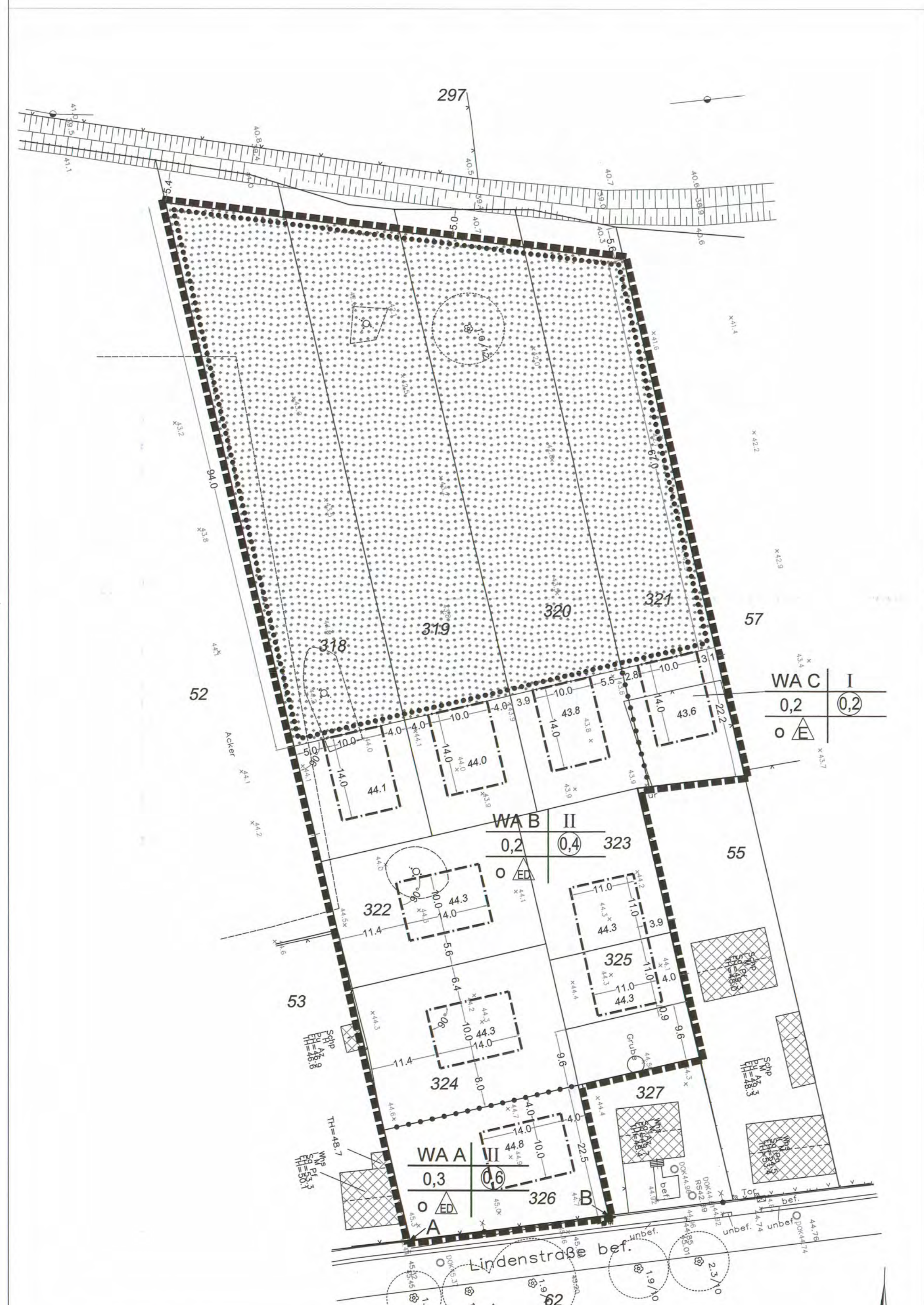


GEMEINDE OBERKRÄMER

ORTSTEILE: BÄRENKLAU, BÖTZOW, EICHSTÄDT, MARWITZ

NEU-VEHLEFANZ, SCHWANTE, VEHLEFANZ,

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/2003 "LINDENSTRASSE 15"



Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan der Öffentlich bestellenden Vermessungsingenieure Dirk Fienke & Andreas Horst, Poststraße 4 in 18515 Oranienburg mit Stand des Katasterwechsels vom 14.05.2004 und örtlichen Aufnahmen am 23.05.2003, erstellt am 09.06.2004.

Maßstab: 1 : 500 (im Original)
 0 10 20 30 40 50 m

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- Z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- Z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- O offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Grünflächen

- private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 81 BbgBO
- 43.5 Höhenfestsetzung in m DHHN 92 (NHN) gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Weitere Planzeichen

- 12,0- Bemaßung der Länge in Meter (m)
- Bemaßung des Winkels in Grad (°)
- Bestimmung eines Punktes zur Festsetzung einer Strecke

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Henningsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss-Nr. 60-18/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- 323 Flurstücknummer
- 42,5 Geländehöhe in m DHHN92 (NHN)
- 43,5 Mittlere Geländehöhe im Baufeld in m DHHN92 (NHN)
- Böschung
- vorhandene Bebauung mit Dachfirst
- Grube
- runder Schacht (Deckeloberkante ...)
- Stahlrohrmast mit Leuchte
- Unterflurhydrant
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Mast (Stahlbeton)
- Laubbaum mit Stammumfang und Kronendurchmesser
- Gebüschfläche
- Wohnhaus
- Geschossigkeit
- mass. Außenwände
- Satteldach
- Fl=49,7 Firsthöhe
- TH=48,4 Traufhöhe

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche B darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit den Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1m über festgesetzter Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) liegen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Es ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 "Bäume zweiter Ordnung" oder ein Baum der Pflanzliste 1 "Bäume erster Ordnung" zu pflanzen und zu erhalten.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Auf der privaten Grünfläche sind 10 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind pflegeextensive Sorten der Pflanzliste 1 "Obstbäume" zu verwenden. Zwischen den Obstbäumen ist eine Einsaat einer Weidenmischung mit den Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

- Pflanzliste 1**
 Bäume erster Ordnung: (auch als Heister verfügbar)
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
 Berg-Ulme (Ulmus glabra)
 Sand-Birke (Betula pendula)
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 Sibirische Eiche (Quercus robur)
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 Winter-Linde (Tilia cordata)
- Bäume zweiter Ordnung:** (auch als Heister verfügbar)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Elsbeere (Sorbus terminalis)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Wild-Steine (Pyrus pyralis)
 Wild-Kirsche (Prunus avium)
 Obstbäume in Sorten

- Obstbäume (in örtlichen, pflegeextensiven Sorten):**
 Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Brenhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“
 Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“
 Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fronms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Koorpekirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glasirsche“, „Korneol“
 Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Cantina“, „Häferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Altharms Renecode“, „Böhler Frühzwetsche“, „Oullins Renecode“
 Baumhaselnuss, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuss

Pflanzliste 2

- Wiesengräser und -kräuter:
 Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
 Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)
 Hopfen-Klee (Medicago lupulina)
 Horn-Klee (Lotus corniculatus)
 Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor)
 Rot-Klee (Trifolium pratense)
 Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata)
 Weiße Lichtnelke (Stene pratense)
 Wiesen-Labkraut (Galium mollugo)
 Wiesen-Margerite (Chrysanthemum leucanthemum)
 Wiesen-Pippau (Crepis biennis)
 Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)
 Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis)
 Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense)

Rechtsgrundlagen

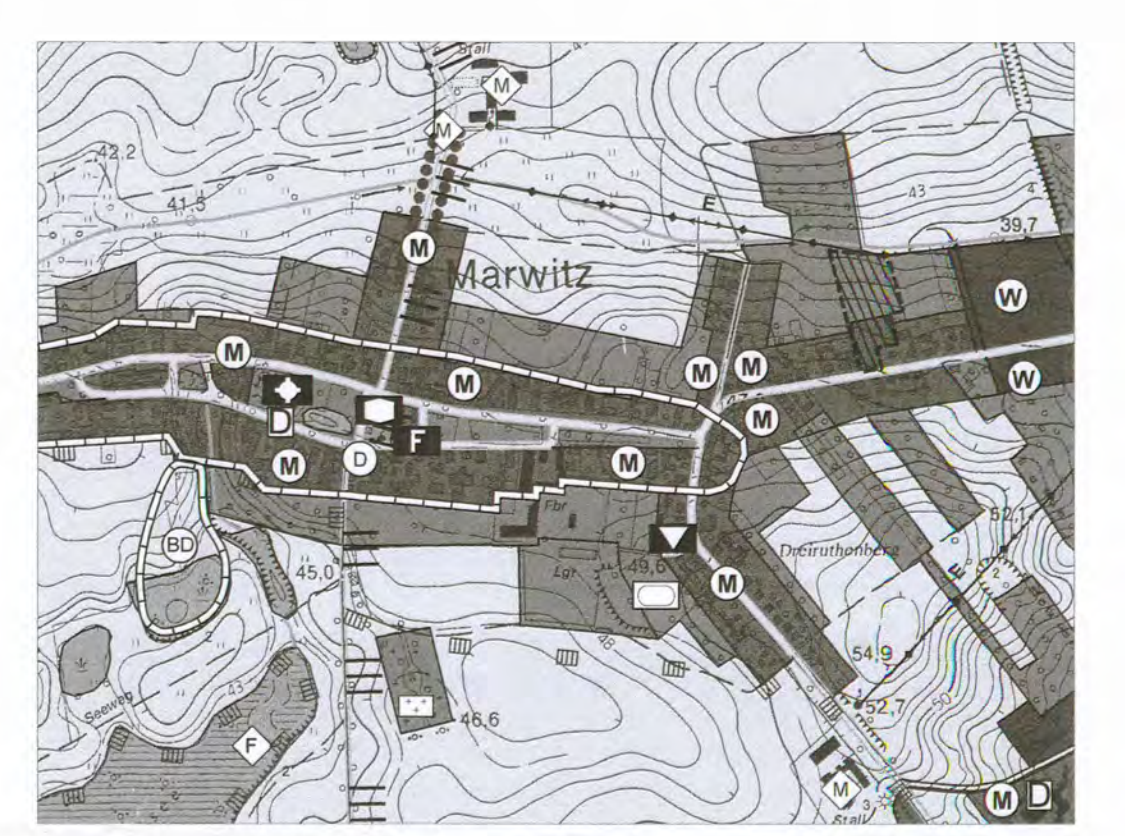
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Wasserschutzgebiet Wasserwerk Henningsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss-Nr. 60-18/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998
- Regionaleplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel
 Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 04.03.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998
- Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

Verfahren- und Genehmigungsvermerke

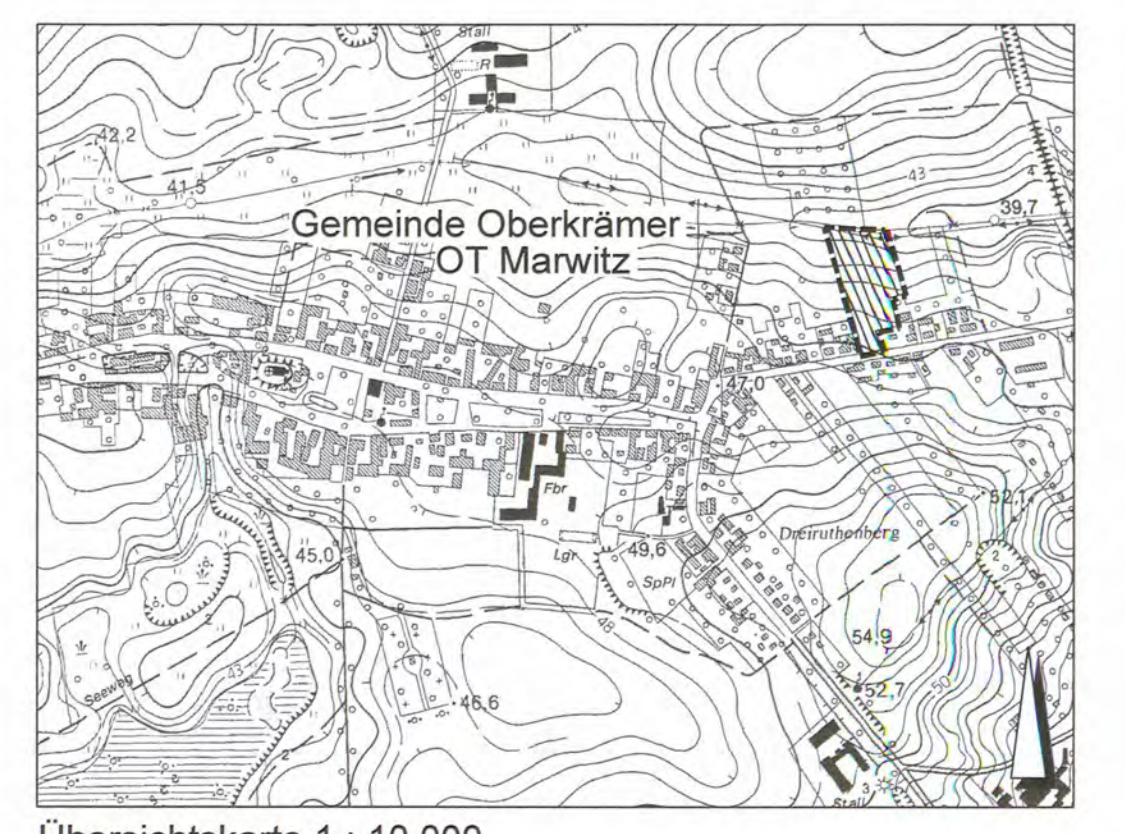
- Die Gemeinde Oberkrämer hat am 11. September 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“ beschlossen.
 (Beschluss-Nr. 434/2003).
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hausatzung der Gemeinde Oberkrämer im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 12 vom 26.09.2003 erfolgt.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12.09.2003 beteiligt.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Erdörterungsveranstaltung am 11.09.2003 durchgeführt.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.09.2003 beteiligt.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, dem 07.10.2003 bis einschließlich Freitag, den 07.11.2003
 Montag, Mittwoch, Donnerstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr,
 Dienstag: 9:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr,
 Freitag: 8:00-12:00 Uhr
 Ort: Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer
 Perwentzer Weg 2
 16727 Oberkrämer OT Eichstädt
 auf der Grundlage der Planunterlagen vom 11.09.2003 statt (Beschluss Nr. 435/2003 vom 26.09.2003).
 Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 12 der Gemeinde Oberkrämer am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Protokoll (Beschluss-Nr. 61/2004) beschlossen.
 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2004 den Bebauungsplan Nr. 11/2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 62/2004)
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2004 den Bebauungsplan geändert und die öffentliche Auslegung beschlossen. (Beschluss-Nr. 109a/2004)
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2004 beteiligt.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Montag, dem 09.08.2004 bis einschließlich Donnerstag, dem 09.09.2004
 Montag, Mittwoch, Donnerstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr,
 Dienstag: 9:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr,
 Freitag: 8:00-12:00 Uhr
 Ort: Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer
 Perwentzer Weg 2
 16727 Oberkrämer OT Eichstädt
 auf der Grundlage der Planunterlagen vom 17.06.2004 statt (Beschluss Nr. 109a/2004 vom 17.06.2004).
 Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 18 der Gemeinde Oberkrämer am 27.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Protokoll (Beschluss-Nr. 124/2004) beschlossen.
 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2004 den Bebauungsplan Nr. 11/2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 124/2004)
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Satzung über den Bebauungsplan wird am 10.02.2005 ausgearbeitet.
 Oberkrämer, den 10.02.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer vom 04.11.2004 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09.08.2004 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 12, ortsüblich 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 nach § 215 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entscheidung von durch Bebauungspläne eintretende Vermögensschäden sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen solcher Entschädigungsansprüche hingewiesen worden. Mit seiner Bekanntmachung am 09.08.2004 ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11/2003 rechtswirksam geworden.

Oberkrämer, den 07.03.2005
 Bürgermeister Siegelabdruck
 Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Oranienburg, 20.10.2004
 (Ort, Datum)
 A. Horst
 Vermessungsstelle Siegelabdruck



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, Bereich OT Marwitz Stand 27.11.2001, Maßstab 1 : 10.000



Übersichtskarte 1 : 10.000
Gemeinde Oberkrämer
Ortsteile:
 Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, **Marwitz**, Neu-Vehlefanz, Vehlefanz, Schwante
Bebauungsplan Nr. 11 / 2003
"Lindenstraße 15"
Satzung
 Stand: 4. November 2004 Maßstab 1 : 500 (im Original)