

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, ORTSTEIL MARWITZ

**„AM ZIEGENKRUGER WEG“
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN**

PLANÄNDERUNG VOM 16.01.2002

Stand Mai 2002

**Satzung
Mai 2002**

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, ORTSTEIL MARWITZ
„AM ZIEGENKRUGER WEG“
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN**

**PLANÄNDERUNG VOM 16.01.2002,
Stand Mai 2002**

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A

Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1329-91-1-L

Plangrundlage: Vermessungsbüro Fuchs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Sachsendorfer Straße 2b
03058 Groß Gagelow
Tel: 0355/523566, Fax: 0355/523567

Planungsphase: **Satzung der Planänderung**

Datum: **Mai 2002**

Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/50291-6; Fax:....-7

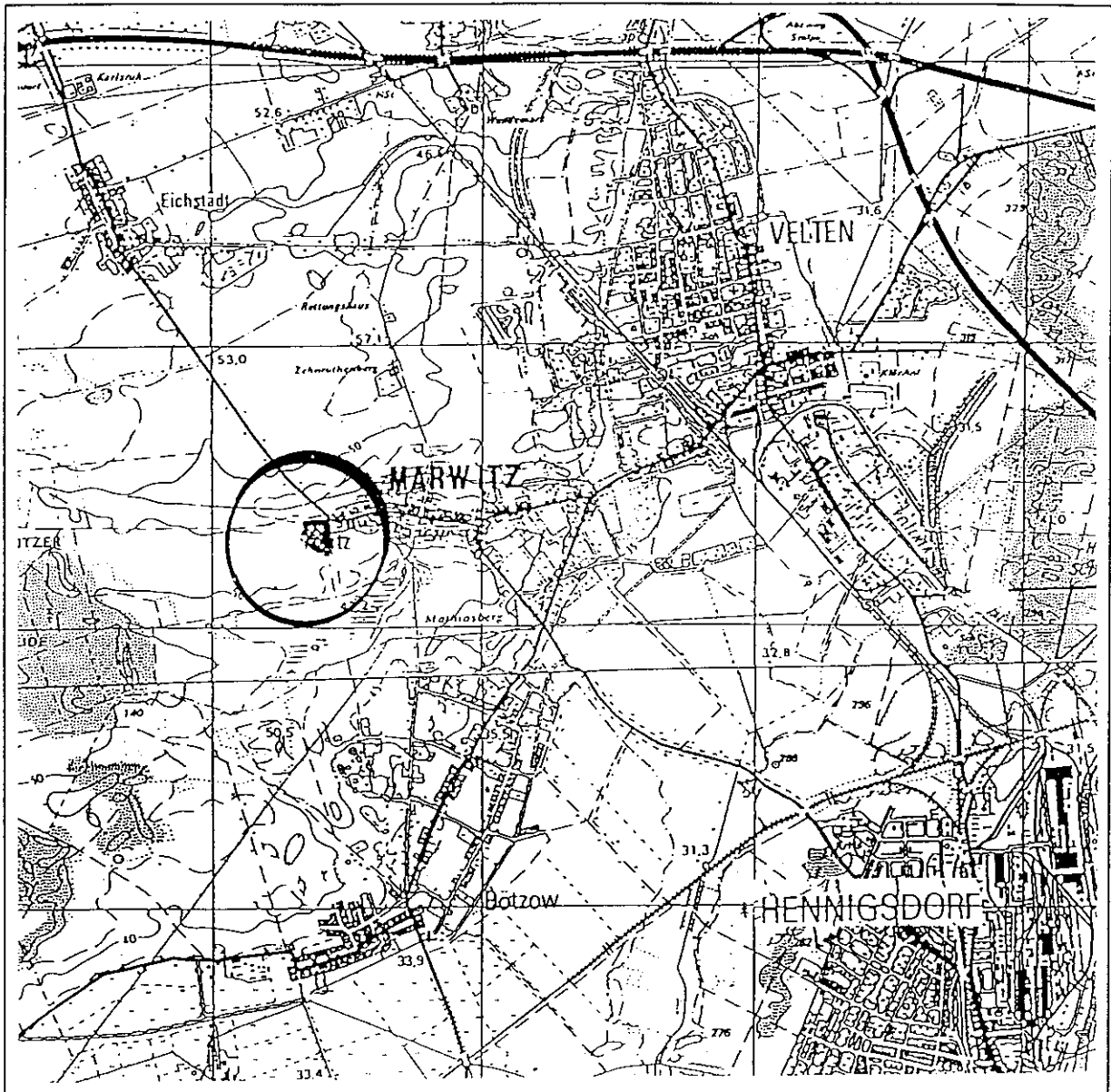
Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Lage des Plangebietes	2
1.2 Planverfahren	3
1.3 Flächennutzungsplan	3
1.4 Raumordnung und Landesplanung	3
2. Änderung der textlichen Festsetzungen	4
2.1. Zulässigkeit des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoß bei bisher eingeschossiger Bebauung	4
2.1.1 Veranlassung	4
2.1.2 Traufhöhe, Firsthöhe	4
2.1.3 Geschoßfläche	4
2.1.4 Zahl der Vollgeschosse	5
2.2. Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) und Geschoßfläche (GFZ) für Reihenmittelhäuser	5
2.3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Schuppen und Terrassen	5
2.4. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen in der Vorgartenzone	5
2.5. Anordnung der notwendigen Stellplätze hintereinander	6
2.6. Farbgebung Dachdeckung	6
3. Planzeichnung	6
3.1 Aktualisierte Plangrundlage	6
3.2. Zulässigkeit von Einzelhäusern ergänzend zu Doppelhäusern und Hausgruppen	7
3.3 Änderung eines Baufeldes	7
4. Rechtsgrundlage der Planänderungen	7
5. Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnung	7
6. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
Anhang	
Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen	9
Planzeichnung (Verkleinerung M 1: 2.000)	

Erläuterung und Begründung der Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz „Am Ziegenkruger Weg“, Erster Teilbebauungsplan, Planänderung vom 16.01.2002, Sand Mai 2002

1. Vorbemerkungen

1.1 Lage des Planungsgebiets



Die Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz liegt im inneren Verflechtungsraum der Hauptstadt Berlin, am Rande der Entwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Kremmen.

Sie entstand auf einem Ausläufer des Glin (slaw: Lehm), einer hügeligen, teilweise dünigen Grundmoränenlandschaft westlich des Urstromtals der Spandau-Zehdenicker-Havelniederung und südlich des Rhinluchs.

Das Plangebiet liegt auf einer ehemaligen Ackerfläche westlich des Dorfansers und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nauen - Brieselang - Krämer.

1.2 Planverfahren

Für das Gebiet „Am Ziegenkruger Weg“ gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Er war in der Fassung vom 11.06.1996 am 12.07.1996 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigt worden und durch ortsübliche Bekanntmachung inkraftgetreten. Die Erschließungsanlagen und ein Teil der Bebauung sind bereits realisiert.

Bisher waren mit Änderungsbeschlüssen vom 18.11.1997 bzw. vom 23.05.2000 zwei Planänderungen beschlossen worden, die jedoch aus formalen Gründen nicht zur Rechtskraft gelangten.

Die vorliegende Planänderung bezieht sich somit auf den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.1996. Gegenstand dieses Verfahrens sind ausschließlich die geänderten Festsetzungen. Die nicht geänderten Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die in den bisherigen Änderungsbeschlüssen angestrebten Änderungen sind unter Beachtung des Ergebnisses des Prüfungsverfahrens durch das zuständige Bauordnungs- und Planungsamt in der hier vorliegenden Änderungsplanung enthalten.

1.3 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand ein Flächennutzungsplan noch nicht, es handelte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes somit um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach §8(4) BauGB (a.F.). Zwischenzeitlich ist ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für das Amt Oberkrämer aufgestellt. Er stellt für das Plangebiet, ebenso wie der bisher rechtskräftige Bebauungsplan, Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planänderung des Bebauungsplanes erfolgte somit gemäß §8(2) BauGB (n.F.) parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan einschließlich der hier vorliegenden Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg war dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.08.1992 (Reg.Nr. LUA/R2-24/94) und mit Schreiben vom 21.11.1995 (Reg.-Nr.: MUNR/R4-0151/94) zugestimmt worden.

Zu den zwei bisher beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes, die in der nun vorliegenden Planänderung zusammengefaßt wurden, wurde die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin beteiligt; sie hat mit Schreiben vom 28.07.2000, Reg.Nr. GL8-0118/96, Geschäftszeichen GL8/52-077/00, mitgeteilt, daß gegen die dargestellten Änderungen keine Einwände geltend gemacht werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel war ebenfalls hierzu beteiligt worden und teilte mit Schreiben vom 12.07.2000 mit, daß die für die Regionalplanung relevanten Grundaussagen des Bebauungsplanes durch die Änderungen nicht berührt werden.

2. Änderung der textlichen Festsetzungen

2.1. Zulässigkeit des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoß bei bisher eingeschossiger Bebauung

2.1.1 Veranlassung

In den Baufeldern ① und ② war die Errichtung von Gebäudetypen mit Drempel oder Gauben im Plangebiet kaum möglich, da bisher hier nur ein Vollgeschoß zulässig war.

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der heute gültigen Fassung ist ein Dachgeschoß dann ein Vollgeschoß, wenn es über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m hat (§2(5) BbgBO).

In der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung hieß es noch „lichte Höhe von mindestens 2,30m“. Mit der am 01.01.1998 inkraftgetretenen Fassung ist nun jedoch klargelegt, daß die Höhe von 2,30m bis zur Oberkante Dachhaut zu messen ist (2.5.2 VVBbgBO).

Bei einem 10m tiefen Gebäude mit Satteldach und einem Drempel von 60 cm ohne Dachgauben ist demnach das Dachgeschoß bereits ein Vollgeschoß.

Um den Dachraum für Wohnzwecke gut nutzen zu können, ist es jedoch oft wünschenswert, einen Drempel oder Dachgauben vorsehen zu können.

Um dies zu ermöglichen und zugleich eine eingeschossig wirkende Bebauung festzuschreiben, werden folgende Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

2.1.2 Traufhöhe, Firsthöhe

Für die bisher nur eingeschossig bebaubaren Bereiche des Plangebietes wird die Traufhöhe mit max. 4,80m und die Firsthöhe mit max. 10,80m festgesetzt. Das entspricht dem Erscheinungsbild eines eingeschossigen Gebäudes.

Diese Festsetzung ist deshalb so möglich, da zwischenzeitlich die Erschließungsanlagen hergestellt sind und die Bordsteinhöhe als jeweilige Bezugshöhe zugrundegelegt werden kann. Die bisherige Traufhöhe von maximal 54,50m über HN hätte bei einer Erschließungsstraßenhöhe zwischen 48,5m ü. NHN und 50 m ü. NHN bei nunmehr einem zweiten zulässigen Vollgeschoß, wenn es sich in einem Dachraum befindet, einen zu großen Spielraum belassen.

2.1.3 Geschoßfläche

Wenn das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im bauordnungsrechtlichen Sinne ist, ist es gemäß §20(3) BauNVO auch auf die Geschoßfläche anzurechnen. Damit macht sich in diesem Zusammenhang auch die Änderung der zulässigen Geschoßflächen in den bisher nur eingeschossig bebaubaren Bereichen des Plangebietes erforderlich.

Da das Dachgeschoß als solches erkennbar bleiben soll, wurde es nicht mit der selben Größe wie die zulässige Grundfläche eingerechnet, sondern jeweils nur mit dem 0,8-fachen.

So ergibt sich

bei einer GRZ 0,2: $0,2$ (Erdgeschoß) + $0,2 \times 0,8$ (Dachgeschoß) = GFZ 0,36 und

bei einer GRZ 0,3: $0,3$ (Erdgeschoß) + $0,3 \times 0,8$ (Dachgeschoß) = GFZ 0,54.

Diese GFZ ist für die betreffenden Flächen auf der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Um den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zu ermöglichen werden zwei Vollgeschosse in den Baufeldern ① und ② als Obergrenze festgesetzt.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzung bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss in den Baufeldern ① und ② als Dachgeschoß auszuführen ist.¹

Diese Festsetzung wird durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe i.V.m. der Dachneigung sowie der GFZ derart näher bestimmt, dass nachteilige städtebauliche Wirkungen vermieden werden.

2. 2. Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) und Geschoßfläche (GFZ) für Reihemittelhäuser

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ und GFZ für Reihemittelhäuser aufgenommen, wenn bezogen auf das jeweilige Gesamtreihenhaus, die zulässige GRZ und GFZ eingehalten werden, um eine Realteilung dieser Grundstücke zu ermöglichen.

Damit ist es möglich, auch kleinere Eigentumseinheiten zu bilden, die auch weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten den Erwerb von Wohneigentum im Plangebiet ermöglichen. Durch die Einhaltung der GRZ bzw. GFZ insgesamt werden nachteilige städtebauliche Auswirkungen für das Wohngebiet vermieden.

2. 3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Schuppen und Terrassen

Um auch Gebäudetypen zu ermöglichen, die auf der rückwärtigen Gebäudeseite Schuppen in das Hauptgebäude integrieren oder mit den Terrassen über die Baugrenze hinausgehen, wird hierfür eine Überschreitungsmöglichkeit von 1,50m eingeräumt.

(Hinweis: Schuppen die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, waren auch bisher außerhalb der Baustreifen zulässig.)

2. 4. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen in der Vorgartenzone

Die unter Punkt 5.2 formulierte Zulässigkeit der Anordnung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen in der Vorgartenzone war mit Änderungsbeschluß vom 18.11.1997 (Beschuß-Nr. MA 170/97) und Abwägungsbeschluß vom 30. 06.1998 (Beschuß-Nr. MA 191/98) im Zuge der ersten Änderung durch die Gemeinde beschlossen worden.

¹ vergl. Hinweis des Bauordnungs- und Planungsamtes im Zusammenhang mit der Prüfung des Bebauungsplan „An den Koppeln“, Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz, Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften, AZ 03346-02-22

Stellplätze- bzw. Garagen sind danach auf den Baugrundstücken wie folgt zulässig:

- innerhalb des Baustreifens (überbaubare Grundstücksfläche) und auf den mit **Ga** bezeichneten Flächen

und außerdem

- im Bereich der Vorgartenzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einer Tiefe von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie)

Die Anforderungen gemäß Brandenburgischer Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) sind zu beachten. Gemäß §2(1) BbgGStV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3m Länge vorhanden sein.

Im Zusammenhang mit der Garagen und Stellplatzverordnung, nach der Zufahrten zu Garagen einen Abstand von mind. 3m von öffentlichen Verkehrsflächen haben müssen, können Garagen im Plangebiet nur dort unter Hinzunahme des Vorgartenbereiches errichtet werden, wo die Baustreifen nicht mehr als 5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind. Auf Eckgrundstücken können in den hinteren Gartenbereichen demnach keine Garagen errichtet werden.

Für Stellplätze besteht die Forderung nach einem Abstand von mind. 3m zur Verkehrsfläche nicht, sodass diese in der Vorgartenzone herstellbar sind.“

2.5. Anordnung der notwendigen Stellplätze hintereinander

Um die Versiegelung des Grundstückes auch bei zwei notwendigen Stellplätzen gering zu halten, wird die Möglichkeit der Anordnung beider Stellplätze hintereinander in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.6. Farbgebung Dachdeckung

Die Festsetzung unter II / 1.2, wonach als Farben für die Dachdeckung nur rot bis rotbraun zulässig waren, wurde gestrichen, da im Plangebiet bereits mehrere Gebäude mit anderer Dachfarbe entstanden sind und die Umsetzung des Bebauungsplanes gezeigt hat, dass die einheitliche Farbgebung der Dächer für die Durchsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht nicht erforderlich ist.

3. Planzeichnung

3.1 Aktualisierte Plangrundlage

Die Planzeichnung wird auf eine aktuelle Plangrundlage übertragen, die den aktuellen katasterlichen Bestand sowie die planungsrelevanten baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze darstellt, die inzwischen auf der Grundlage des Bebauungsplans entstanden sind. Die Plangrundlage basiert auf dem heute gültigen Bezugssystem der Höhe DHHN 92. Dementsprechend werden die Höhen über NHN angegeben.

3.2. Zulässigkeit von Einzelhäusern ergänzend zu Doppelhäusern und Hausgruppen

In den Baufeldern ② und ③ waren bisher nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, während in den Baufeldern ① nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig waren. Zwischenzeitlich sind in Baufeldern ② bereits drei Einzelhäuser entstanden. Da eine lockerere Bebauung, wie sie durch Einzelhäuser anstelle von Doppelhäusern und Hausgruppen entsteht, den gemeindlichen Planungsabsichten entspricht, sollen im gesamten Plangebiet Einzelhäuser zulässig sein. Deshalb wird die entsprechende textliche Festsetzung geändert und die Darstellung „nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“ auf der Planzeichnung entfällt.

3.3 Änderung eines Baufeldes

Aufgrund eines Baubehrens eines Bürgers wurde auf dem im Plan dargestellten Flurstück 182 das Baufeld um 5 m verbreitert, da diese Fläche zusammen mit einer Teilfläche des Flurstückes 101 baulich genutzt werden soll. Das Baufeld einschließlich der hier geplanten Erweiterung liegt in „erster Baureihe“ an der Straße „Zehnruthen“ und entspricht damit dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplanes. Da das Maß der baulichen Nutzung hierdurch nicht vergrößert wird, erfolgt durch die Änderung des Baufeldes kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Diese Planänderung war zuvor nicht Gegenstand der bereits gefaßten Änderungsbeschlüsse gewesen.

4. Rechtsgrundlage der Planänderungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

- 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 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124)

5. Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnung

Zur Bewertung des ökologischen Eingriffes und zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan aufgestellt. Das Landesumweltamt Brandenburg hat dem

Grünordnungsplan in der Fassung von Februar 1996 mit Schreiben vom 19.02.1996 (AZ N3 0 42 241/553) mit Hinweisen zugestimmt.

Die Festsetzungsvorschläge des GOP waren in den Bebauungsplan übernommen, sofern sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrafen.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes waren in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft waren nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung. Aus der hier vorgenommenen Planänderung ergibt sich kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft als er bisher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig war.

Die zu versiegelnde Grundfläche (GRZ) wurde insgesamt nicht vergrößert. Damit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden.


Die zulässige Größe der Baukörper wurde ebenfalls nicht erhöht. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe verhindern, daß bei einem Dachgeschoß als Vollgeschoß größere Baukörper entstehen als sie bisher zulässig waren. Damit ist auch ein vergrößerter Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild nicht zu befürchten.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung der Planänderung wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, ein Umweltbericht erstellt werden muß.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19(2) BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

Birkenwerder, Mai 2002


A. Ludewig
Planverfasserin

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER; ORTSTEIL MARWITZ „AM ZIEGENKRUGER WEG“, ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN

Synopse der bisherigen und der geänderten textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

Bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes vom 11.06.1996 <i>(Die in der Fassung vom 16.01.2002 gestrichenen bzw. geänderten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i>	Fassung mit Planänderungen vom 16.01.2002, Stand Mai 2002 <i>(Die geänderten, bzw. ergänzten Teile sind kursiv geschrieben und unterstrichen)</i>
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)	
1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)	
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)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.	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)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)	
2.1 Geschoßflächenzahl	2.1 Geschoßflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.	Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.
2.2 Traufhöhe	2.2 Traufhöhe, <i>Firsthöhe</i>
Als Traufhöhe sind maximal zulässig: <i>54,50 m über HN bei eingeschossiger Bebauung</i> 57,50 m über HN bei zweigeschossiger Bebauung Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Linien der Außenwand und der Dachhaut.	Als Traufhöhe sind maximal zulässig: <i>In den Baufeldern ① und ②: 4,80 m über Höhe Bordstein der zugehörigen Erschließungsstraße im höchsten Punkt, anliegend vor dem jeweiligen Baugrundstück</i> In den Baufeldern ③: 57,50 m über NHN Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Linien der Außenwand und der Dachhaut. <i>Als Firsthöhe sind maximal zulässig: In den Baufeldern ① und ②: 10,80 m über Höhe Bordstein der zugehörigen Erschließungsstraße im höchsten Punkt, anliegend vor dem jeweiligen Baugrundstück</i>

	<p>2.3 Grundfläche baulicher Anlagen</p>
	<p><i>2.3.1 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf auf den zugehörigen Grundstücken von Mittelhäusern von Hausgruppen durch diese überschritten werden, wenn die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bezogen auf die Summe aller zur jeweiligen Hausgruppe gehörender Grundstücke für diese Gesamthausgruppe eingehalten wird und die gesamte Hausgruppe in einem Zug errichtet wird.</i></p> <p><i>2.3.2 Die zulässige Geschoßfläche darf auf den zugehörigen Grundstücken von Mittelhäusern von Hausgruppen durch diese überschritten werden, wenn die zulässige Geschoßfläche, bezogen auf die Summe aller zur jeweiligen Hausgruppe gehörender Grundstücke, für diese Gesamthausgruppe eingehalten wird und die gesamte Hausgruppe in einem Zug errichtet wird.</i></p>
<p>3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)</p>	<p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB, BauNVO)</p>
<p>Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22(4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§22(2) BauNVO) ab, als die Gebäudelänge, auch bei Hausgruppen, auf 25m beschränkt ist. <i>Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder zwei dieser Hausformen zulässig.</i></p>	<p>3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22(4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§22(2) BauNVO) ab, als die Gebäudelänge, auch bei Hausgruppen, auf 25m beschränkt ist. <i>Bei entsprechender Eintragung im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.</i></p> <p><i>3.2 Die von der Straßenseite abgewandte Baugrenze darf durch Schuppen, die in das Dach des Hauptgebäudes eingebunden sind und durch Terrassen um bis zu 1,5m überschritten werden.</i></p>
<p>4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)</p>	
<p>Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.</p>	<p>Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.</p>
<p>5. Stellplätze/ Garagen (§ 9(1)4. BauGB)</p>	
<p>Stellplätze und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.</p>	<p>5.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.</p> <p><i>5.2 Darüber hinaus sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der</i></p>

	<p><i>nächstgelegenen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einer Tiefe von 5 Metern hinter der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, zulässig, sofern dies nicht der Garagen- und Stellplatzverordnung widerspricht.</i></p> <p><i>5.3 Der zweite notwendige Stellplatz für eine Wohnung ist jeweils auf der Zufahrt zum ersten notwendigen Stellplatz für diese Wohnung auf dem betreffenden Baugrundstück zulässig.</i></p>
<p>6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)</p>	<p>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)</p>
<p>Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen. Die öffentlichen Parkplätze befinden sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</p>	<p>(1) Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen. Die öffentlichen Parkplätze befinden sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>(2) sh. unter bisher Festsetzung II / 3.</p>
<p>7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)</p>	
<p>Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig.</p>	<p>Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig.</p>
<p>8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)</p>	
<p>8.1 Fensterschallschutzklassen</p>	
<p>Für den Bereich des Plangebietes, der sich gem. Schallschutzgutachten im Verlärmungsbereich der Landesstraße befindet, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt:</p> <p>bis 40 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich IV)</p> <p> bis 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 3 (R'w -35 - 39 dB), über 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 4 (R'w -40 - 44 dB)</p> <p>über 40 bis 100 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich III)</p> <p> bis 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 2 (R'w -30 - 34 dB), über 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 3 (R'w -35 - 39 dB),</p> <p>ab 100 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich II)</p> <p> bis 100% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 2</p>	<p>Für den Bereich des Plangebietes, der sich gem. Schallschutzgutachten im Verlärmungsbereich der Landesstraße befindet, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt:</p> <p>bis 40 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich IV)</p> <p> bis 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 3 (R'w -35 - 39 dB), über 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 4 (R'w -40 - 44 dB),</p> <p>über 40 bis 100 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich III)</p> <p> bis 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 2 (R'w -30 - 34 dB), über 60% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 3 (R'w -35 - 39 dB),</p> <p>ab 100 m Entfernung von der Landesstraße (Lärmpegelbereich II)</p> <p> bis 100% Fensteranteil Fensterschallschutzklasse (SSK) 2</p>

Die festgelegte Entfernung von der Landesstraße bezieht sich auf die jeweils kürzeste Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße zum jeweiligen Einbauort des betreffenden Fensters.	Die festgelegte Entfernung von der Landesstraße bezieht sich auf die jeweils kürzeste Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße zum jeweiligen Einbauort des betreffenden Fensters.
8.2 Außenwände	8.2 Außenwände
Die Außenwände von Wohngebäuden müssen ein bewertetes Bau-Schall-Dämmmaß $R'w = 45$ dB aufweisen (flächenbezogene Masse $m' = 210$ kg/m ² , z.B. 30 cm Gasbeton 0,7).	Die Außenwände von Wohngebäuden müssen ein bewertetes Bau-Schall-Dämmmaß $R'w = 45$ dB aufweisen (flächenbezogene Masse $m' = 210$ kg/m ² , z.B. 30 cm Gasbeton 0,7).
9. Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)	
9.1 Pflanzbindung Straßen	9.1 Pflanzbindung Straßen
Die Planstraße A ist mit mindestens 40 Straßenbäumen (<i>Tilia platyphyllos</i>) beidseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: <u>Baumschulware, 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang.</u> Die Planstraße C1 ist mit mindestens 20 Straßenbäumen (<i>Sorbus x intermedia</i>) beidseitig, Planstraßen C2+C3 sind mit mindestens 50 Straßenbäumen (<i>Prunus padus</i>) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: <u>Baumschulware 3x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang.</u>	Die Planstraße A (Glienallee) ist mit mindestens 40 Straßenbäumen (<i>Tilia platyphyllos</i>) beidseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden, 18-20cm Stammumfang. Die Planstraße C1 (Eichelberge) ist mit mindestens 20 Straßenbäumen (<i>Sorbus x intermedia</i>) beidseitig, Planstraßen C2+C3 (Eichelberge) sind mit mindestens 50 Straßenbäumen (<i>Prunus padus</i>) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: 14 - 16 cm Stammumfang.
9.2 Pflanzbindung auf Baugrundstücken	9.2 Pflanzbindung auf Baugrundstücken
Je angefangene 250m ² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern (Pflanzliste 2) vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (<i>siehe 9.</i>) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer (je 0,75m).	Je angefangene 250m ² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern (Pflanzliste 2) vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer (je 0,75m).
9.3 Pflanzenliste	9.3 Pflanzenliste
Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden: (Es folgen die Pflanzenlisten 1 und 2, sh. Anhang)	Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden: (Es folgen die Pflanzenlisten 1 und 2, sh. Anhang)

10. Kennzeichnung gem. §9(5)1. BauGB	III. Kennzeichnungen gem. §9(5)1. BauGB
Im gesamten Planungsgebiet ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.	Im gesamten Planungsgebiet ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)	
1.1 Fassade	1.1 Fassade
Für die Fassadengestaltung sind nur Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Ebenfalls zulässig sind nur Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für die Farbgebung von Anstrichen von Holzteilen sind nur Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) zulässig. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind zulässig für die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie.	Für die Fassadengestaltung sind nur Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Ebenfalls zulässig sind nur Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für die Farbgebung von Anstrichen von Holzteilen sind nur Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) zulässig. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen. Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
1.2. Dach	1.2. Dach
Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m ² mit Ausnahme der car-ports gilt: Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach, Dachneigung: 35°-45° Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. <u>Farbgebung: rot bis rotbraun</u>	(1) Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m ² mit Ausnahme der Carports gilt: Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach, Dachneigung: 35°-45° Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. (2) In den Baufeldern ① und ② ist das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszuführen.
2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)	
Für die Einfriedungen der Grundstücke sind durchlässige sockellose Zäune mit einem Abstand der Zaunenelemente von mind. 4 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Farbgebung sind nur weiß, schwarz, Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert zulässig. Mauern als <u>Grundstücksbegrenzung</u> sind	Für die Einfriedungen der Grundstücke sind durchlässige sockellose Zäune mit einem Abstand der Zaunenelemente von mind. 4 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Farbgebung sind nur weiß, schwarz, Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert zulässig. Mauern als <u>Grundstückseinfriedung</u> sind
<i>unzulässig</i>	

3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)	L. / 6. §9(1)20, BauGB
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.	(2) Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

Anhang

Pflanzliste 1 (Bäume):		Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Corylus avellana	Hasel
Prunus cerasifera	Pflaume	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Morus alba	Maulbeere	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Genista tinctoria	Färberginster
Betula pendula	Hängebirke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris	Rotkiefer	Sambucus racemosa	Hirschholunder
Pyrus communis	Wildbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Juniperus communis	Wacholder
Carpinus betulus	Hain-Buche	Salix caprea	Salweide

ZEICHENERKLÄRUNGEN

DIE FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

①	WA	II	②	WA	II	③	WA	II
	GRZ 0,2	GFZ 0,38		GRZ 0,3	GFZ 0,54		GRZ 0,3	GFZ 0,6

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)


GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)

GFZ 0,54 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)

I, II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 und §20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)




 BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN


 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)
LAGE DER FIRSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 STRASSENABGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

EIN- UND AUSFAHRTEN (§9(1)4. BauGB)


 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)


 SPIELPLATZ (§9(1)15. BauGB)

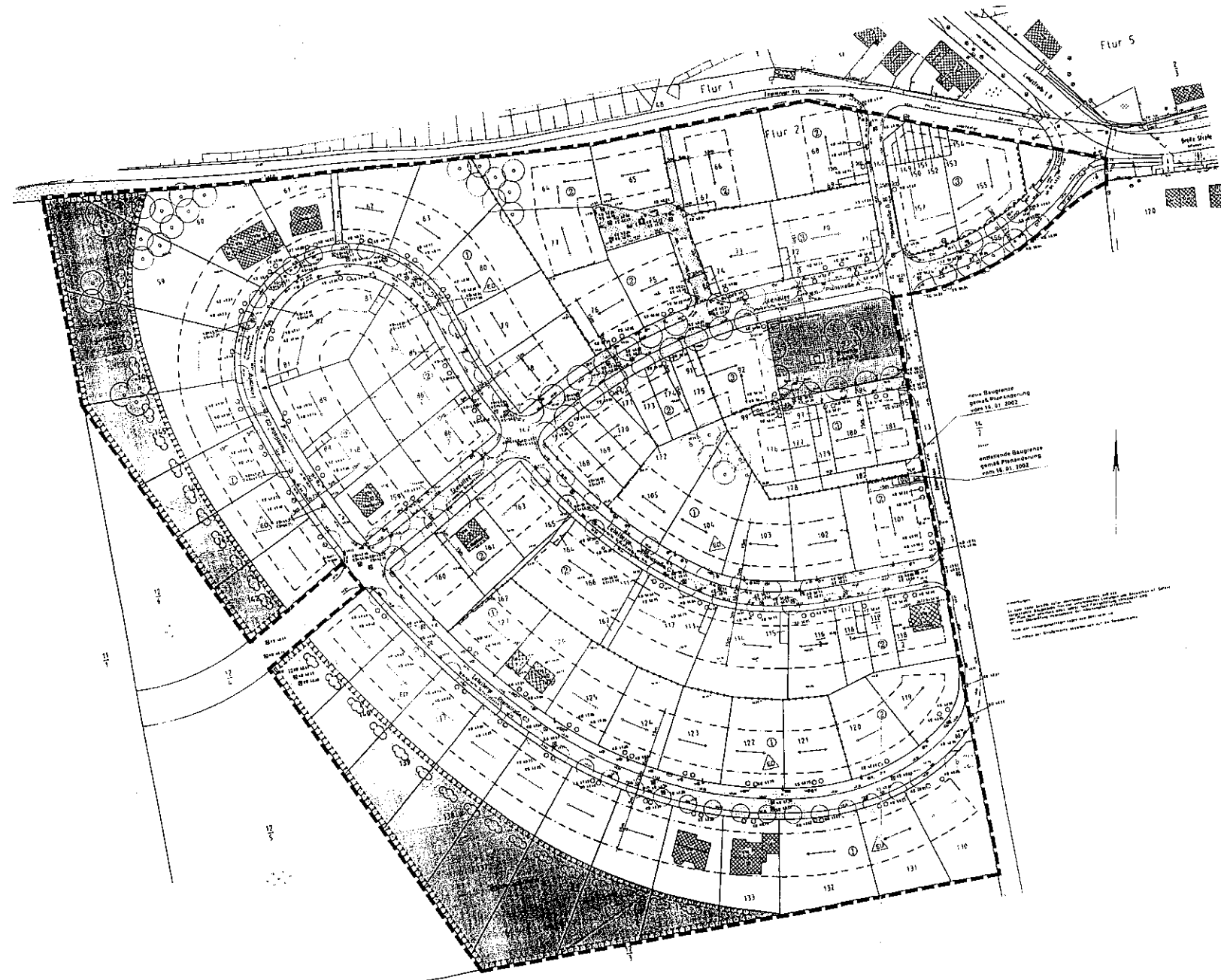
 PFLANZGEBOT (§9(1)25.a) BauGB)
ANPFLANZEN BÄUME / STRÄUCHER

 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE- UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

WEITERE NUTZUNGEN

 FLÄCHEN FÜR PRIVATE GARAGEN (§9(1)4. BauGB) bzw. überdachte Stellplätze (carports)

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)



GEMEINDE OBERKRÄMER, ORTSTEIL MARWITZ
BEBAUUNGSPLAN „AM ZIEGENKRUGER WEG“
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN

Planänderung vom 16.01.2002, Stand Mai 2002

Planungsphase: - **Satzung** -
Datum: Mai 2002

Maßstab: M: 1: 2000

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- *A. Ludewig*
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-A
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303/50291-6 /...-7