

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2018 erfolgt.

Oberkrämer, den 04.12.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister, Peter Leys -

2.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 während folgender Zeiten (Tag - Stunde) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 04.12.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister, Peter Leys -

3.) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 06.02.2019 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.

Zeuthen, den 17.12.2020 (Unterschrift) - ÖbVI - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

4.) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am 03.12.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2020 billigt.

Oberkrämer, den 04.12.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister, Peter Leys -

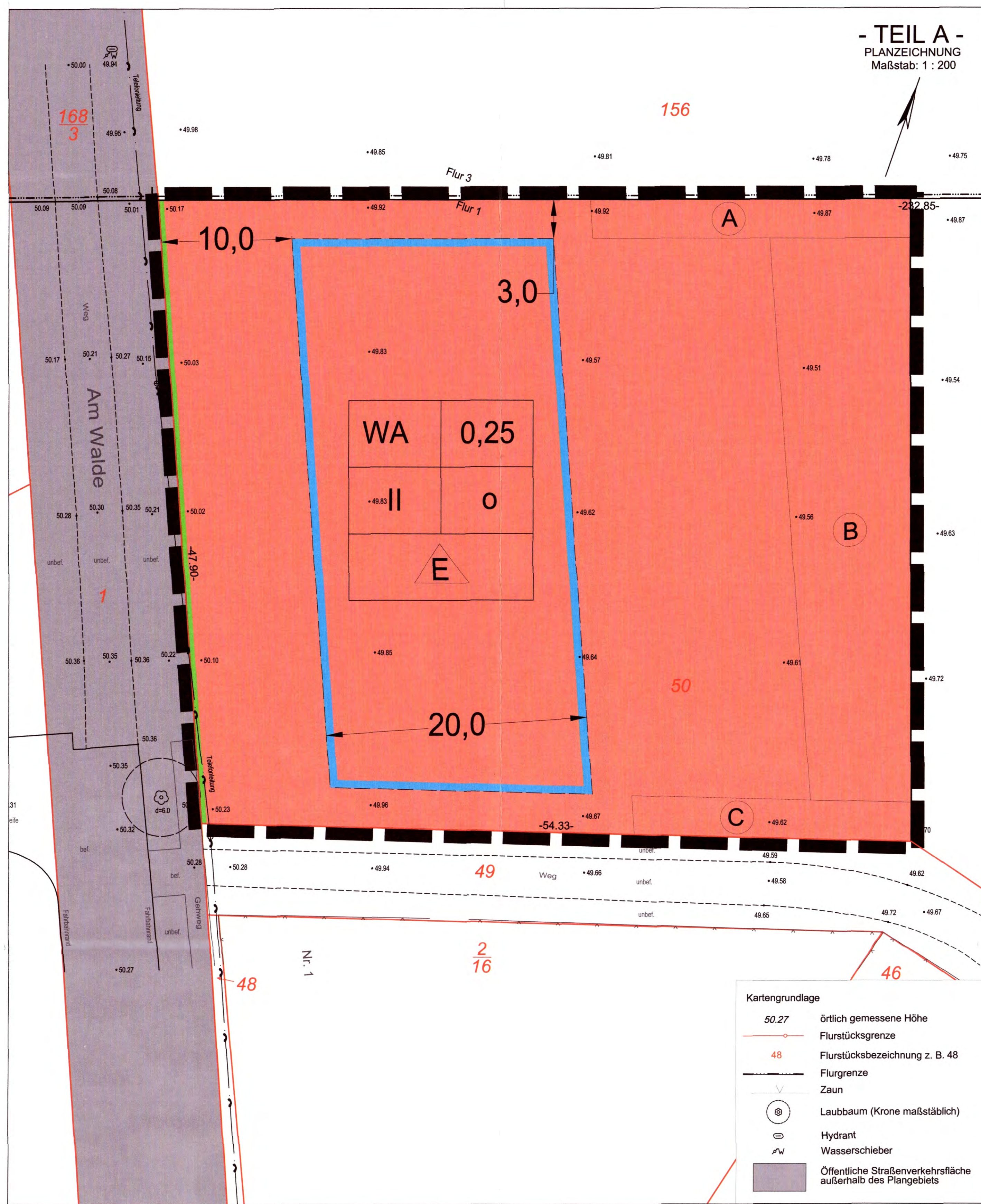
5.) Die Bauverordnungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text -TEIL B-, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bauverordnungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2020 übereinstimmt.

Oberkrämer, den 04.12.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister, Peter Leys -

6.) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 17.12.2020 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.12.2020 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 23.11.2021 (Unterschrift) Der Bürgermeister, Peter Leys -



- TEIL A - PLANZEICHNUNG Maßstab: 1:200

- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2 Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße der neu zu bildenden Baugrundstücke 700 m².
3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB
4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das zweite Vollgeschoss der Hauptanlage als Dachgeschoss auszubilden.
5 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5.1 Die Fenster im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen für die zur A10 gelegenen nördlichen und nordöstlichen Fassaden ein bewertetes Schallschützmaß R'w von 30 - 32 dB(A) aufweisen, was einer Schallschutzklasse (SSK) 2 nach Tabelle 2 der VDI 2719 entspricht.
5.2 Bei Nachtbeurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr sind entweder die Fenster der zum Schlafen dienenden Räume von der Lärmquelle abzuwenden oder alternativ für diese Räume (fensterlüftungsunabhängig) schalldämmende Lüfter einzubauen, die eine ausreichende Frischluftzufuhr kontinuierlich bereitstellen.
6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) sind auf einer Fläche von ca. 73 m² 36 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Zudem ist die Fläche von anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
6.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) sind auf einer Fläche von ca. 399 m² 5 Bäume der Sortierung 12-14, 2 xv sowie 200 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Zudem ist die Fläche von anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
6.3 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) sind auf einer Fläche von 64 m² 32 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Zudem ist die Fläche von anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
6.4 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzweiben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ (Entwurf Dezember 2019) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.

Table with 2 columns: Botanischer Name and Deutscher Name. Lists various tree species like Acer campestre, Quercus robur, Salix alba, etc.

ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
(1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
(3.) Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 BauNVO
offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z. Bsp. Fläche A § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(15.) Sonstige Planzeichen Grenz des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Planzeichen ohne Normcharakter Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
Nutzungsabklone 1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossigkeit 4. Bauweise 5. Bauweise

HINWEISE

Pflanzmaßnahmen Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des ML und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Der örtliche Charakter ist u. a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach § 1a BauGB grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Im vorliegenden Fall werden unversiegelte Flächen in Teil- bzw. Vollversiegelung umgewandelt. In der Gesamtbilanz wird einer Mehrversiegelung entgegen gewirkt und ist somit auch für die anderen Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden von Bedeutung.

Niederschlagswasser Das von den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Gehölzentrückung/ Ersatz nach Baumschutzsatzung Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen generell nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer erforderlich. Nach benannter Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Satzungsrelevante Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Weitere Maßnahmen während der Bauzeit Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustreifen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegen gewirkt werden.

Boden- und Grundwasserschutz Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserdurchlässigen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Lichtemissionen während des Baus Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer Im Satzungsgebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer in der Fassung vom 02. Dezember 2005

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
• Bauverordnungsverordnung (BauVO)
• Planzeichenverordnung (PlanZVO)
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Bebauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung am Walde“ der Gemeinde Oberkrämer/ Ortsteil Neu-Vehlefanz

Planbereich: Gemarkung Neu-Vehlefanz Flur 1 Flurstück 50 (B.L.)
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (06.02.2019) ÖbVI Dipl.-Ing. Gerhard Juras, Mendendorfer Chaussee 11-12, 15738 Zeuthen
Planungsstand: Satzungsfassung, September 2020

Logo of Ingenieur-Gesellschaft Alkenrehde mbH and contact information: Hohenberg Str. 29 - 14641 Neuenhagen, Tel. 03327174747 - Fax 03327174720