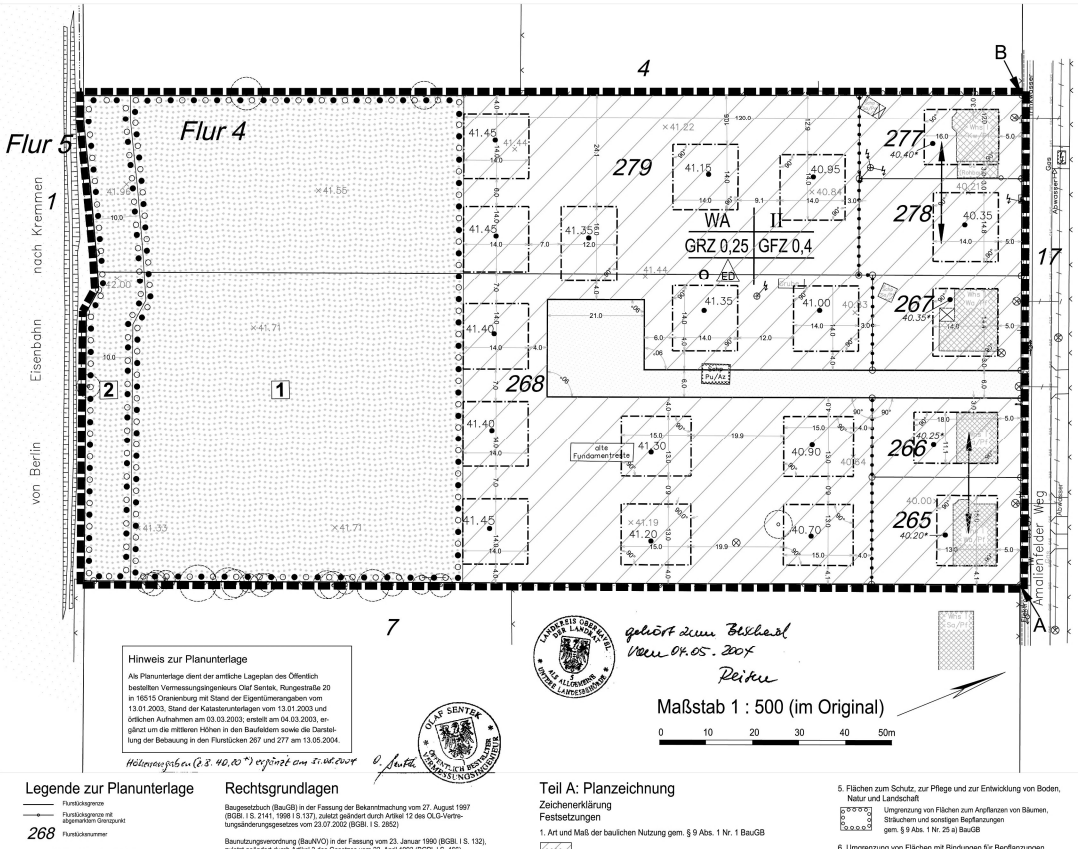
GEMEINDE OBERKRÄMER

ORTSTEILE: BÄRENKLAU, BÖTZOW, EICHSTÄDT, MARWITZ, NEU-VEHLEFANZ, VEHLEFANZ, **SCHWANTE**

BEBAUUNGSPLAN NR. 07 / 2003 "AMALIENFELDER WEG"



Höhenangaben (z.B. 40,00 *) ergänzt am 5.10.2004

O. Senter

gehört zum Bescheid vom 04.05.2004 Reiche

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Olaf Sentek, Rungestraße 20 in 16515 Oranienburg mit Stand der Eigentümerangaben vom 13.01.2003, Stand der Katasterunterlagen vom 13.01.2003 und örtlichen Aufnahmen am 03.03.2003; erstellt am 04.03.2003, ergänzt um die mittleren Höhen in den Baufeldern sowie die Darstellung der Bebauung in den Flurstücken 267 und 277 am 13.05.2004.

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
- 268 Flurstücksnummer
- ×41,19 Geländehöhe DHHN92 (NHN)
- ●41,45 Mittlere Höhe des Baufeldes DHHN92 (NHN)
- Böschung
- vorhandene baulliche Anlage: Wo 1 Wohnhaus, eingeschossig, Satteldach, Pfannendeckung; Wo 1 Ka/PH Wohnhaus, eingeschossig, Krüppelwalmdach, Pfannendeckung; Sa/Pp Schuppen, Pappeindeckung; Ga/\ Garage im Rohbau (Rohbau)
- Bahnanlagen
- Straße
- Abgrenzung der Örtlichkeit mit alten Fundamentresten
- Dach Asbest Abgrenzung einer Gebäuderuine mit Pulldach aus Asbestzement
- E-Prellstreifen mit Andeutung der Richtung, in die die Leitung verläuft
- Hecke
- Zaun
- unterirdische Versorgungsleitungen
- Hydrant (unterfl.)
- Laterne
- Baum (Stamm- und Kronendurchmesser ausgeschaltet)
- Mast (Holz)
- Mast (Stahlbeton)
- Merkzeichen (Wasser)
- Absperrschieber
- Schachtdeckel
- Schaltkasten
- Schieber (Wasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (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)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 106)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel
Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung
Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
   - GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
   - GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
   - 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
3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Grünflächen
   - Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
     Zweckbestimmung: Gartenland
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
6. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
7. Sonstige Festsetzungen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 81 BbgBO
   - ●41,45 Höhenfestsetzung in m DHHN 92 (NHN) gem. § 9 Abs. 2 BauGB
8. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
   - Firstrichtung

Weitere Planzeichen
- 12,0 Bemaßung der Länge in Meter (m)
- 90° Bemaßung des Winkels in Grad (°)
- z.B. A Bestimmung eines Punktes zur Kennzeichnung einer Strecke
- z.B. 1 Kennzeichnung einer Fläche

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 –Schank- und Speisewirtschaften- nicht zulässig sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

2. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

3. Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

4. Es ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche 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

2. Auf der privaten Grünfläche (2) ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten: Bäume mit einem Stammumfang 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150.
Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sortierung 150/175) und 40 Sträucher nach o.g. Sortierung zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

3. Auf der privaten Grünfläche (1) sind 20 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind pflegeextensive Sorten der Pflanzliste 1 "Obstbäume" zu verwenden. Zwischen den Obstbäumen ist eine Einsaat einer Wiesenmischung mit Arten der Pflanzliste 3 vorzunehmen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

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

1. 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

Pflanzliste

Pflanzliste 1

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

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten):
Apfelsorten: „Blenheim", „Goldparmäne", „Gravensteiner", „Kaiser Wilhelm", „Breuhahn", „Prinzenapfel", „Roter Bellefleur", „Champagner Renette", „Erwin Baer", „James Grieve", „Oriatin", „Cox Orange", „Landsberger Renette"
Birnensorten: „Kuhfuß", „Gellerts Butterbirne", „Gute Luise", „Clapps Liebling", „Sommermuskateller", „Konferenz", „Williams Christ"
Kirschsorten: „Dankelmann", „Fromms Herzkirsche", „Große Prinzessinkirsche", „Kassins Frühe", „Schneiders Späte Knorpelkirsche", „Werdersche Braune", „Werderaner Glaskirsche", „Korneol"
Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia", „Cerlina", „Haferpflaume", „Nancy Mirabelle", „Hauszwetsche", „Graf Althanns Reneklode", „Rühler Frühzwetsche", „Italiener Reneklode"
Baumhaselnuss, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuss

Pflanzliste 2
Sträucher erster Ordnung:
Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hartriegel (Cornus mas)
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartucus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzliste 3
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 (Silene pratense)
Wiesen-Labkraut (Galium mollugo)
Wiesen-Margerite (Chrysanthemum leucanthemum)
Wiesen-Pippau (Crepis biennis)
Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)
Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis)
Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratale)

Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

1. Die Gemeinde Oberkrämer hat am 27. März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg" beschlossen.
(Beschluss- Nr. 321/2003).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 06.04.2003 bis 30.04.2003 erfolgt.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

2. Die gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.06.2003 beteiligt. Die Stellungnahme erfolgt am 01.01.03.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 8. Mai 2003 durchgeführt.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.05.2003 beteiligt.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

5.
1) Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes fand in der Zeit von Dienstag, 08.07.2003 bis einschließlich Donnerstag, 07.08.2003 statt.
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00 Uhr-12.00 Uhr und 13.00 Uhr –16.00 Uhr
Dienstag : 9.00 Uhr-12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Freitag: 8.00 Uhr – 12 Uhr
Ort: Gemeinde Oberkrämer Parkweiner Weg 2 in 16727 Oberkrämer OT Eichstädt
auf der Grundlage der Planunterlagen vom 08.05.2003 (Beschluss-Nr. 354/2003 vom 08.05.2003). Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.06. 2003bis zum 08.08.2003 sowie im Amtsblatt Nr. 11 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

2) Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 18.03.2004) erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 13 BauGB. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 05.02.2004 und 12.02.2004 beteiligt.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

6.
Die Gemeindevertretung hat in den Sitzungen am 11.09.2003 mit Beschluss-Nr.354/2003 und am 18.03.2004 mit Beschluss-Nr.060/2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägungen gem. Protokoll beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24. März 2004 den Bebauungsplan Nr. 07 / 2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
(Beschluss-Nr.060/2004)

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

8. Die Rechtsbestandung der Satzung über den Bebauungsplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel) vom 4. 5. 2004 Az. 210-04-33nk Maßgaben erteilt.
Diesen wurde von der Gemeinde mit einem Beschlussbeschluss nachgekommen.
(Beschluss Nr. 070/2004 vom 17.06.2004)

Oberkrämer, den 25.06.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

9. Die Satzung über den Bebauungsplan wird bestätigt und ausgefertigt.

Oberkrämer, den 09.09.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

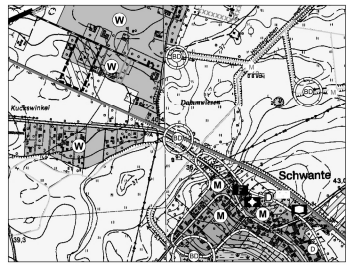
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer vom 09.09.04 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, ist am 21.10.2004 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB (§ 215 Abs. 2) und auf die Voraschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 über die Entschädigung von durch Bebauungspläne betroffenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen dieser Entschädigungsansprüche hinzuweisen. Mit seiner Bekanntmachung am 21.10.04 ist der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07/2003 rechtswirksam geworden.

Oberkrämer, den 01.10.2004
Bürgermeister — Siegelabdruck

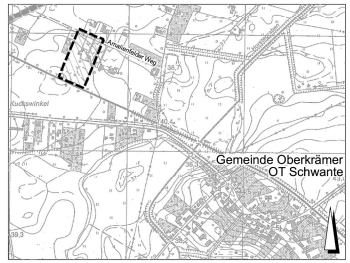
Katastervermerk

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, 18.05.04
(Ort, Datum)
O. Sentek
Vermessungsstelle



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, Bereich OT Schwante Stand 21.12.2001, Maßstab 1 : 10.000



Übersichtskarte 1 : 10.000

Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile:
Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanz, Vehlefanz, **Schwante**

Bebauungsplan Nr. 07 / 2003
"Amalienfelder Weg"

Stand: 17. Juni 2004
Maßstab 1 : 500 (im Original)

Satzungsplan