

Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan Nr. 43 / 2011 „Mühlenweg 107 und 109“
Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante**

Entwurf Juli 2011

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Für die in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO bestimmten Flächen wird festgesetzt:

- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (2) Gem. §1(6)1. BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird:
- Tankstellen nach §4(3)5. BauNVO

- (3) Gem. §1(6)2. BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach §4(3)2. BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltung nach §4(3)3. BauNVO

- (4) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 und 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0,25
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) II

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

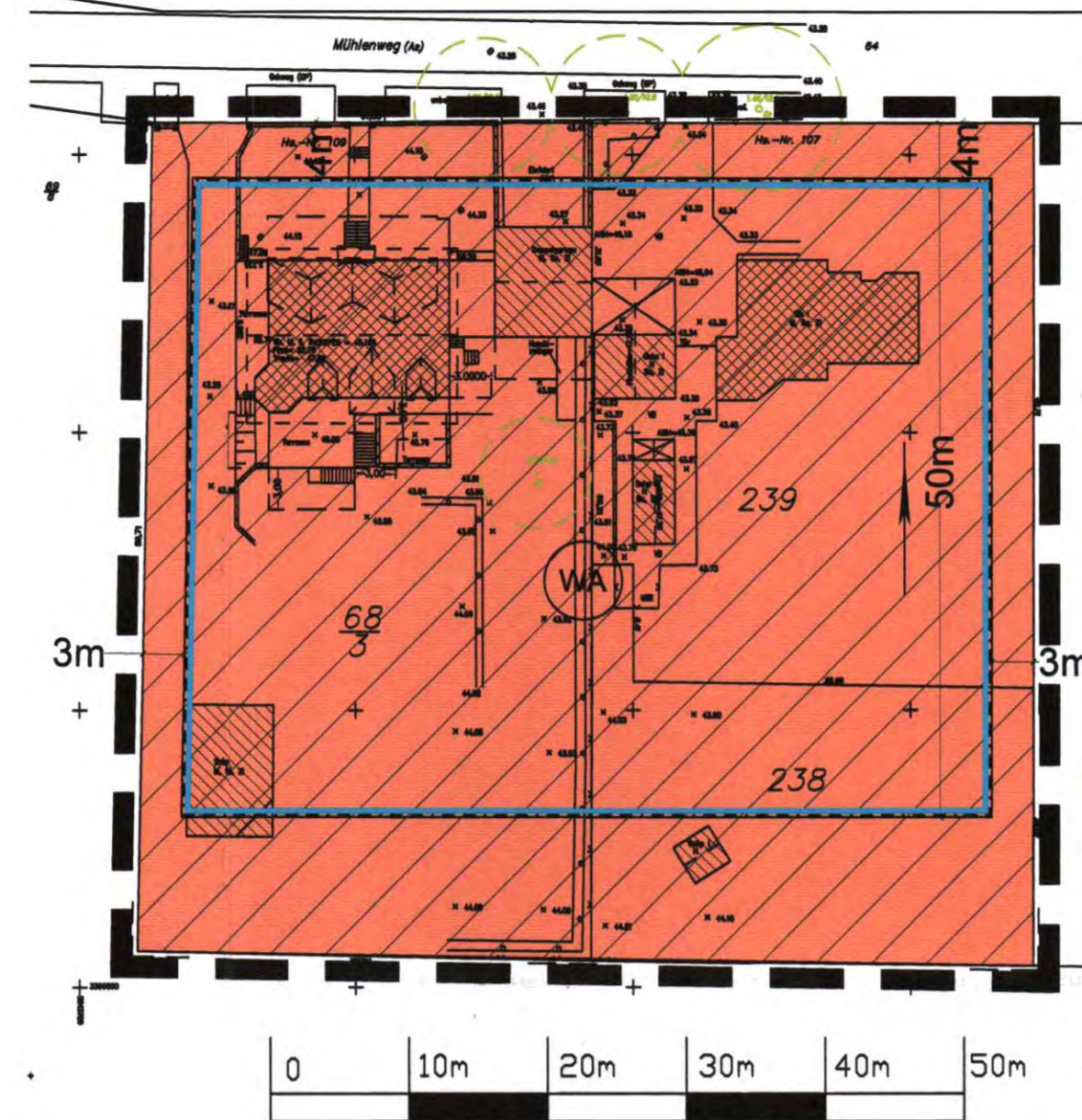
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Dachgestaltung


Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Für das Hauptdach sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 46° zulässig. Der Anteil der Dachfläche mit dieser Dachneigung muss mindestens 50% der Gesamtdachfläche betragen.


Planzeichnung M 1:500



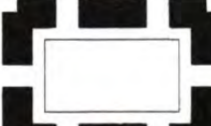
Katastervermerk:
Liegenschaftskarte des Kataster-
und Vermessungsamtes Granitzburg
Gemeinde Oberkrämer
Flur Schwante
Datum:

Legende

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Hinweisliche Darstellung

 18m Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage
 vorhandene Flurstücksnummer / -grenze

 vorhandenes Hauptgebäude
 vorhandenes Nebengebäude

 vorhandene Zäunung / Hecke
 vorhandener Baum
 vorhandene Geländehöhe über NHN

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 / 2011 gem. §2 (1) BauGB wurde am 29.09.2011 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung nach §3 (1) Satz 1 und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 17.10.2011 bis zum 18.11.2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 05.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 29.07.2012 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom

Oberkrämer, den 01.01.2012 (Siegel) Horst Obermann, ÖbVl

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2011, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 29.07.2012 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Dezember 2011 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

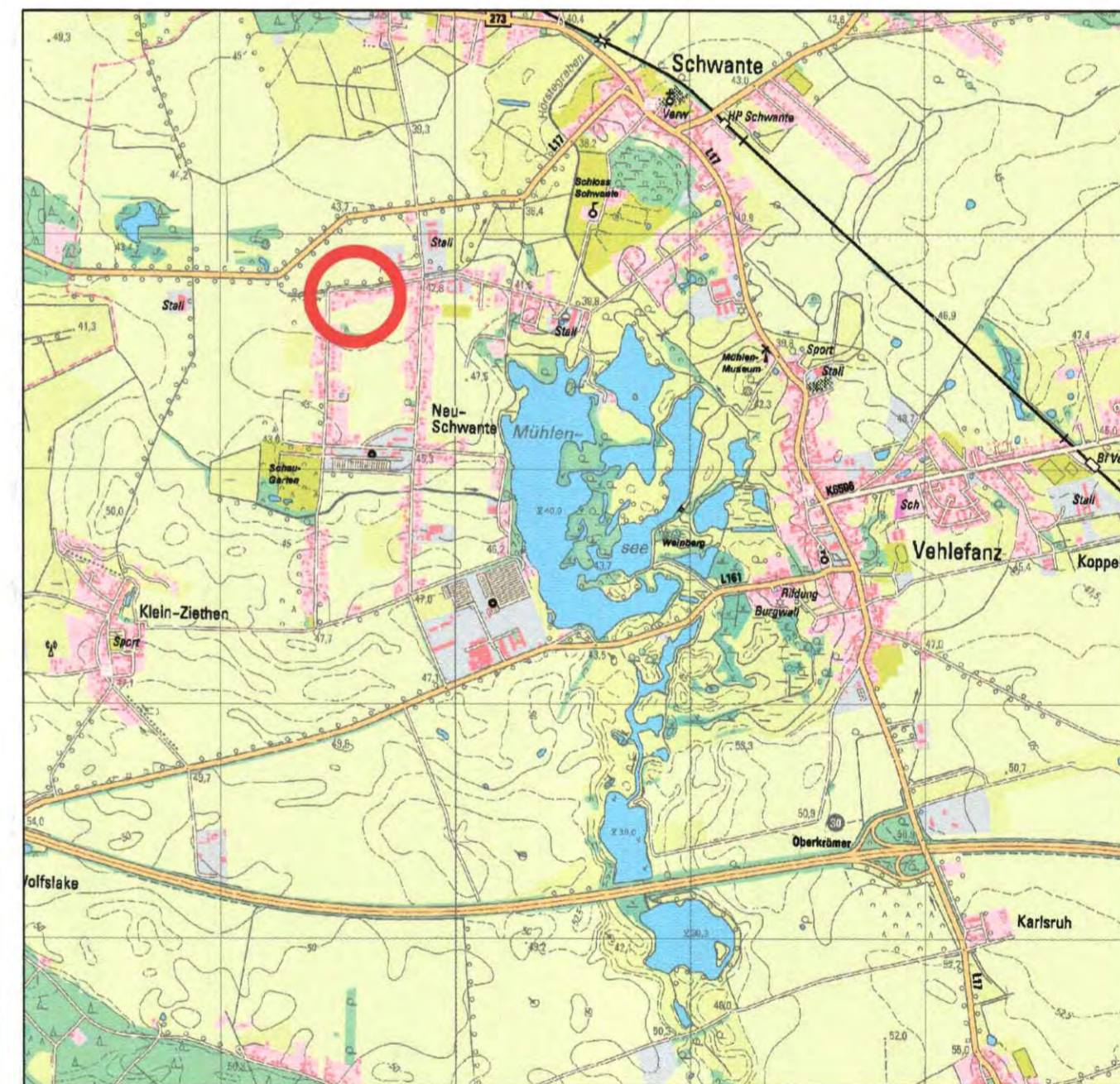
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Oberkrämer, den 29.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.2012 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 (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplans ist am 02.07.2012 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 17.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bebauungsplan "Mühlenweg 107 und 109"
Bebauungsplan gemäß §13a BauGB
Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante**

Planungsphase: Satzung Planungsstand: Dezember 2011

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail ludewig@planungsbueroeludewig.de

