

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT SCHWANTE NR. 48/2012 „WOHNBEBAUUNG AM GARTENWEG“

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Oberkrämer vom 20.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.08.2012 erfolgt.

Oberkrämer, 05.05.15
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, Stand 08/2013, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - dem Text - TEIL B - und der Begründung mit Umweltbericht hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.13 bis zum 19.11.13 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.12.13 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, Stand 10/2014, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - dem Text - TEIL B - und der Begründung mit Umweltbericht hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.14 bis zum 08.01.15 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.02.15 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die öffentlichen Auslegungen fanden während folgender Zeiten statt:

Mo.	9-12	und	13-16	Uhr
Di.	9-12	und	13-18	Uhr
Mi.	9-12	und	13-16	Uhr
Do.	9-12	und	13-16	Uhr
Fr.	9-12	und	13-16	Uhr

Oberkrämer, 05.05.15
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.02.13 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergangspunkte der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Briefselang, 22.04.2015
(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde am 05.05.15 von der Gemeindevertretung Oberkrämer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Oberkrämer gebilligt.

Oberkrämer, 05.05.15
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

05. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 22.05.15 mit ... Maßgaben und ... Auflagen erteilt.

Oranienburg, 22.05.15
(Unterschrift)
- Landkreis Oberhavel -

06. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, 25.06.2015
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

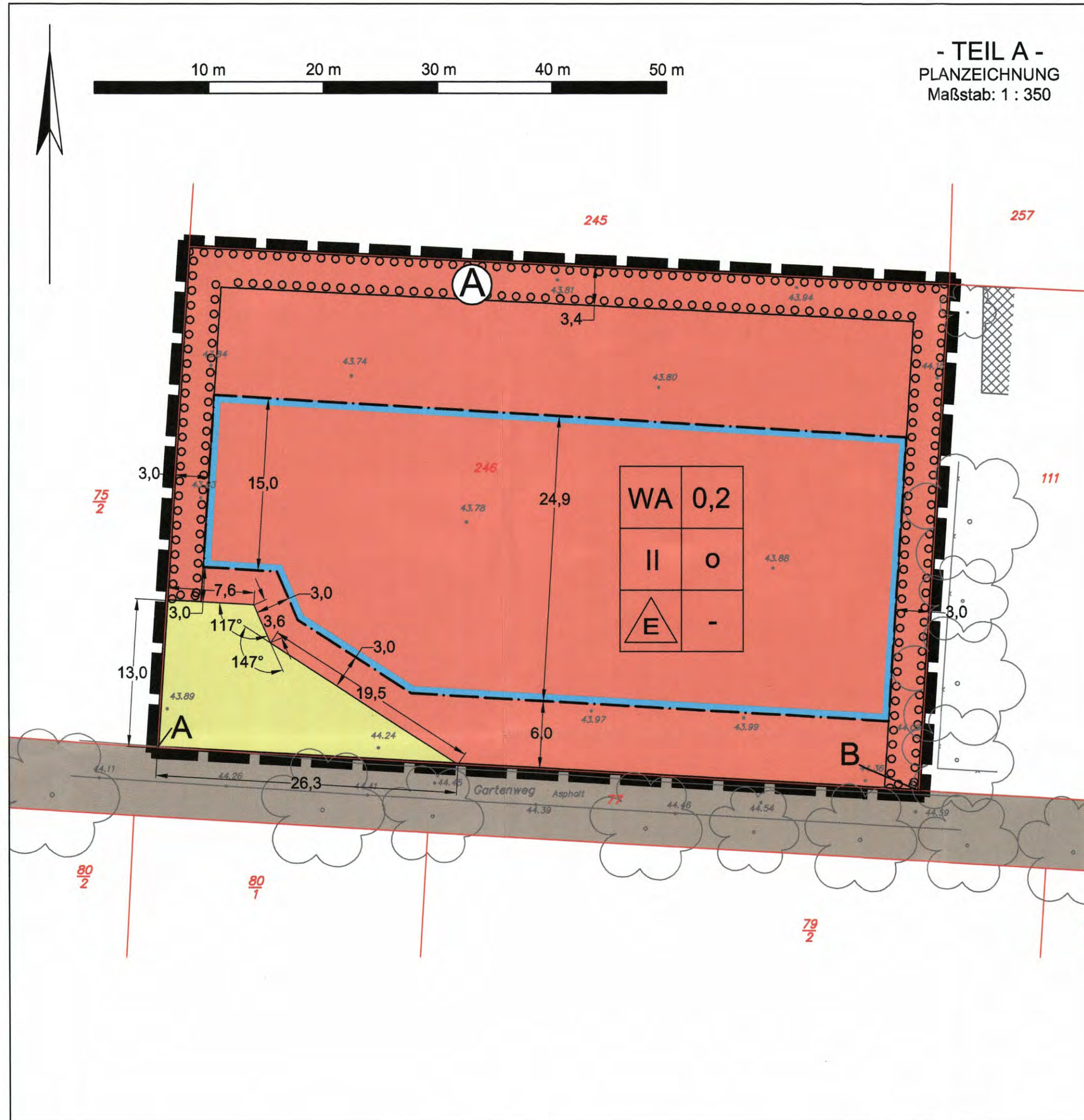
07. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 17.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschönen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.07.2015 in Kraft getreten.
Oberkrämer, 23.07.2015
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)



- TEIL A -
PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 350

- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- Die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) wird mit 53 m über NHN gemäß DHHN'92 festgesetzt.**
- Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig. Dies gilt nur, sofern eine Beeinträchtigung der in der textlichen Festsetzung 4.1 festgesetzten Ausgleichsbepflanzungen innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) ausgeschlossen werden kann.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A), sind auf einer Fläche von 430 m² insgesamt 172 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat kann auch 1 Baum für 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**

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
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO I. V. m. z. B. 0,2
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO I. V. m. z. B. II
- (3.) Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- (6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- A B Abschnitt der Geltungsbereichsgrenze, der zugleich Straßenbegrenzungslinie ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (13.) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweisende Darstellungen
- Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 8,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- Kartengrundlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung z. B. 246
- Bestehendes Gebäude
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
- Bestehender Baum
- Höhenpunkt

Hinweise

Boden- und Grundwasserstatus:
Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserführung hat jeglicher Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben.
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.

Gehölzentfernungen:
Gehölzentfernungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten aus derzeit nicht bekanntem Grund dennoch Gehölzentfernungen vorgenommen werden, so ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen innerhalb der Vegetationsperiode sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.

Maßnahmen während der Bauzeit:
Beinröchelungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermieden werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubs entgegen gewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen:
Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen:
Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

- Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnsches günstiger als wenige zentrale Leuchten.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 65° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtausstrittsfläche.
- Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
- Lichtmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdeckungsmaßnahmen (Rolllä, Jalousien o. A.) verhindert werden.

Des Weiteren sollen laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

- Verminderung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum
- Verwendung von staubdichten Leuchten.
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Verminderung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
- Verminderung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen 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 Plangebietes strahlen.

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) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der Erlass vom 28. August 2004 des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Externe Kompensation:
Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B (siehe Umweltbericht)), sind außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von 1.562 m² insgesamt 314 Sträucher und 32 Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind auf der Westseite, die Sträucher auf der Ostseite der Kompensationsfläche anzupflanzen. Adäquat können auch für 1 Baum 10 Sträucher oder 10 Sträucher für 1 Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Der Unterwuchs im Bereich der natürlichen Sukzession, mit einer einmaligen Mahd oder Beweidung ab Mitte Juli des jeweiligen Jahres, zu überlassen. Ist die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, so ist eine neue adäquate Flächen für die Umsetzung zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

Pflanzliste

Gehölzart

BÄUME

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Malus domestica
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerie
Birke
Hainbuche
Kulturapfel
Süßkirsche
Pyrus
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Bruchweide
Eberesche
Winterlinde
Salix cinerea
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

bis 15 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 25 m
bis 20 m
bis 10 m
bis 20 m
bis 15 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 15 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 30 m
bis 30 m

Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)

STRÄUCHER

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix cinerea
Salix myrsinifolia
Salix pentandra
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Syringia vulgaris
Viburnum opulus

bis 4 m
bis 5 m
bis 6 m
bis 5 m
bis 6 m
bis 6 m
bis 4 m
bis 6 m
bis 1,5 m
bis 1,5 m
bis 3 m
bis 3 m
bis 2 m
bis 2 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 5 m
bis 7 m
bis 4 m

GEMEINDE OBERKRÄMER BEBAUUNGSPLAN NR. 48/2012 „WOHNBEBAUUNG AM GARTENWEG“

Planbereich: Gemarkung Schwante
Flur 7, Flurstücke 282 und 283 (ehemals Flurstück 246)
Lageplan vom 20.02.2013

Planungsgrundlage:
Lageplan vom 20.02.2013

Planungsstand: Satzungsfassung, Erstellung Januar 2015

Planverfasser:
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREIHE MBH
IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung mbH - Kesseler Str. 28 - 14641 Nauen
Tel.: 03324/47430 - Fax: 03324/47430