

Textliche Festsetzungen

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

Bebauungsplan Nr. 54/2015
"Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörsteggraben (Koppelgraben)" im OT Schwante

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 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) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

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

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietflächen wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

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

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB, §1a BauGB)

6.1 Teilfläche 1

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 1 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 1, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,163 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen. Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der baulichen Anlage erfolgen, deren Ausgleich sie dienen.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

6.2 Teilfläche 2

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der in der Planzeichnung mit Teilfläche 2 bezeichneten Fläche wird festgesetzt:

(1) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,191 sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Gehölz je 1m² dieser Fläche anzulegen. Zuvor sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) die Bestände des Sachalin-Staudenknocherichs (*Reynoutria sachalinensis*) zu entfernen. Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der baulichen Anlage erfolgen, deren Ausgleich sie dienen.

(2) Für den Anteil der Neubebauung in Teilfläche 2, durch den eine Grundflächenzahl von GRZ 0,191 überschritten wird, sind je 1 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung in Teilfläche 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m² Gehölzfläche herzustellen. Hierfür ist eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem heimischem Strauch je 1m² dieser Fläche anzulegen. Die Fertigstellung der Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der baulichen Anlage erfolgen, deren Ausgleich sie dienen.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

6.3 Teilfläche 1 und 2

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(3) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 10.12.2015 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Entwicklung und Tourismus am 30.05.2016 um 19.00 Uhr im Bürgersaal des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Oberkrämer im OT Eichstädt 16727 Oberkrämer Perwenitzer Weg 2.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschriften vom 31.05.2016 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 26.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2018 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

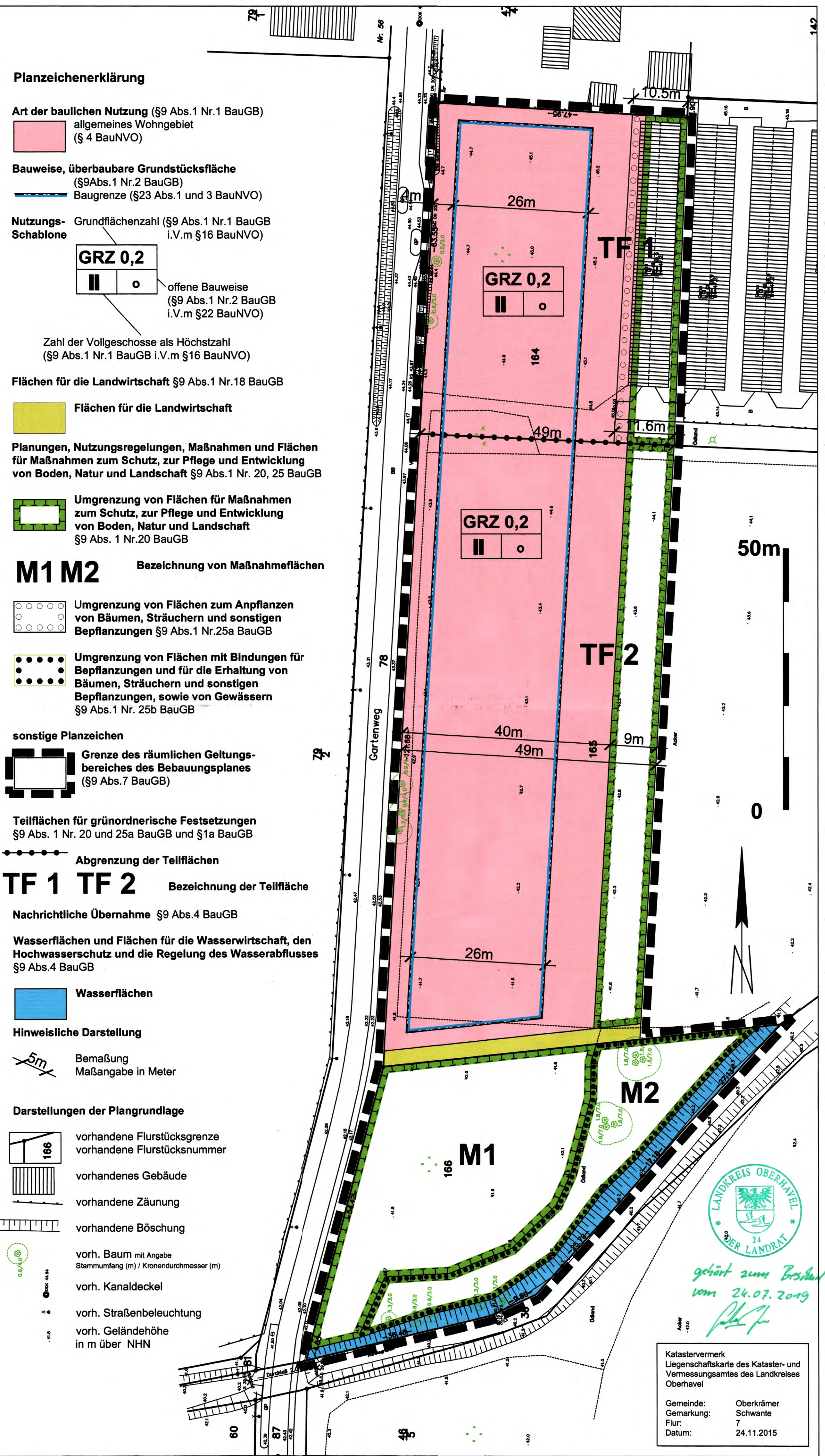
Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2018 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.05.2018 bis zum 25.06.2018 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 17.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Legende und Planzeichnung des Bebauungsplans M 1:500



Verfahrensvermerke (2)

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 27.09.2018 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Zur Berücksichtigung der Anhörung zum Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörsteggraben (Koppelgraben)", Landkreis Oberhavel, AZ 521010-06173/2018/see vom 22.01.2019 erfolgen Änderungen der Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes. Zu diesen Änderungen erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a(3) BauGB.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertreterversammlung hat ergänzend öffentliche und private Belange am 25.09.2018 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von 24.11.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, 04.05.2019, den 26.09.2019, Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

Oberkrämer, den 14.05.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 24.07.2018 genehmigt / mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.

Oberkrämer, den 27.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 24.07.2018 bestätigt.

Oberkrämer, den 27.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

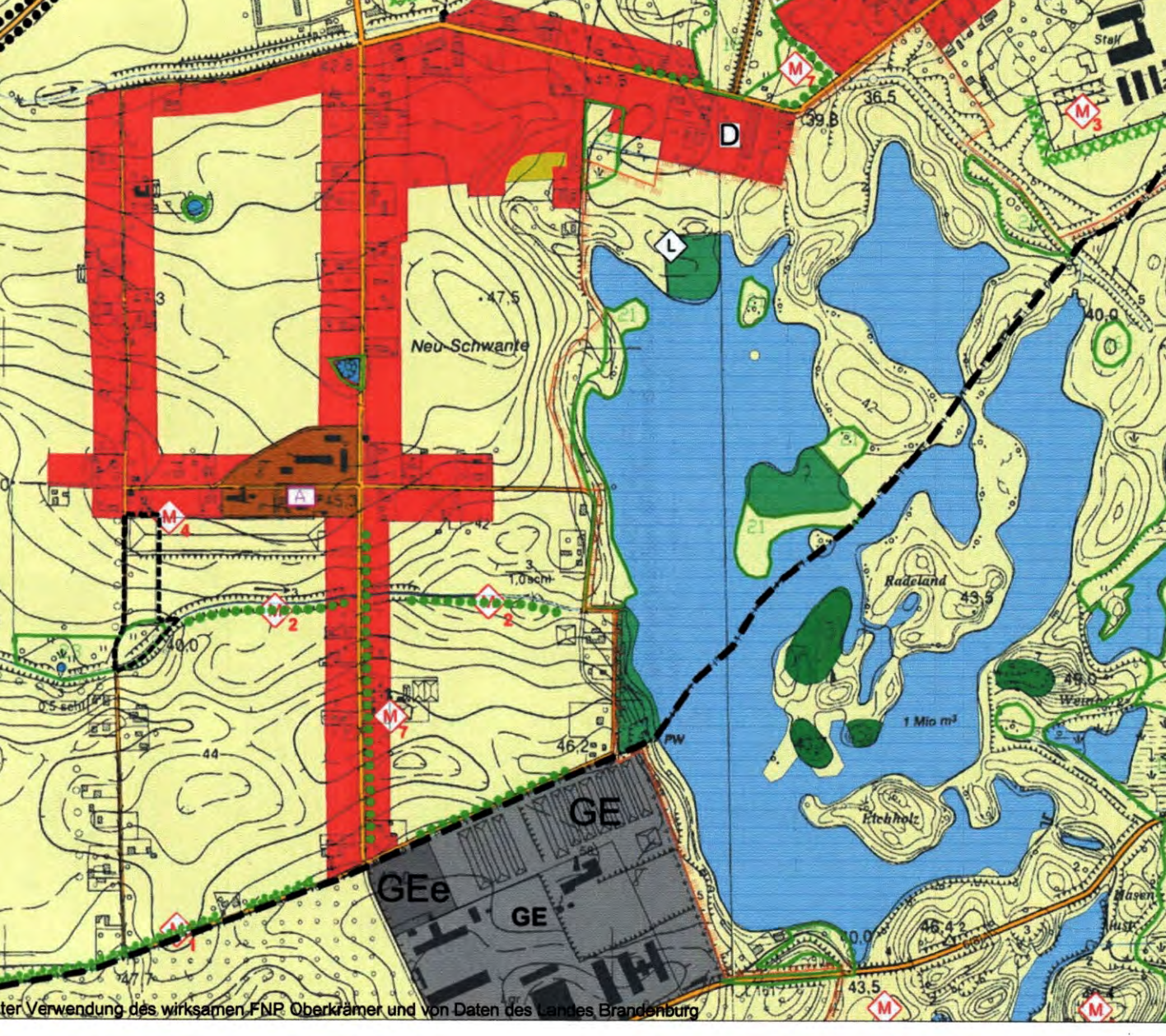
15. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmen.

Oberkrämer, den 27.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

16. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.2019 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 Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.07.2018 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 25.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes M 1:10.000



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 54/2015
OT Schwante
"Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörsteggraben (Koppelgraben)"

Satzung Februar 2019

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

Planungsbüro Ludewig