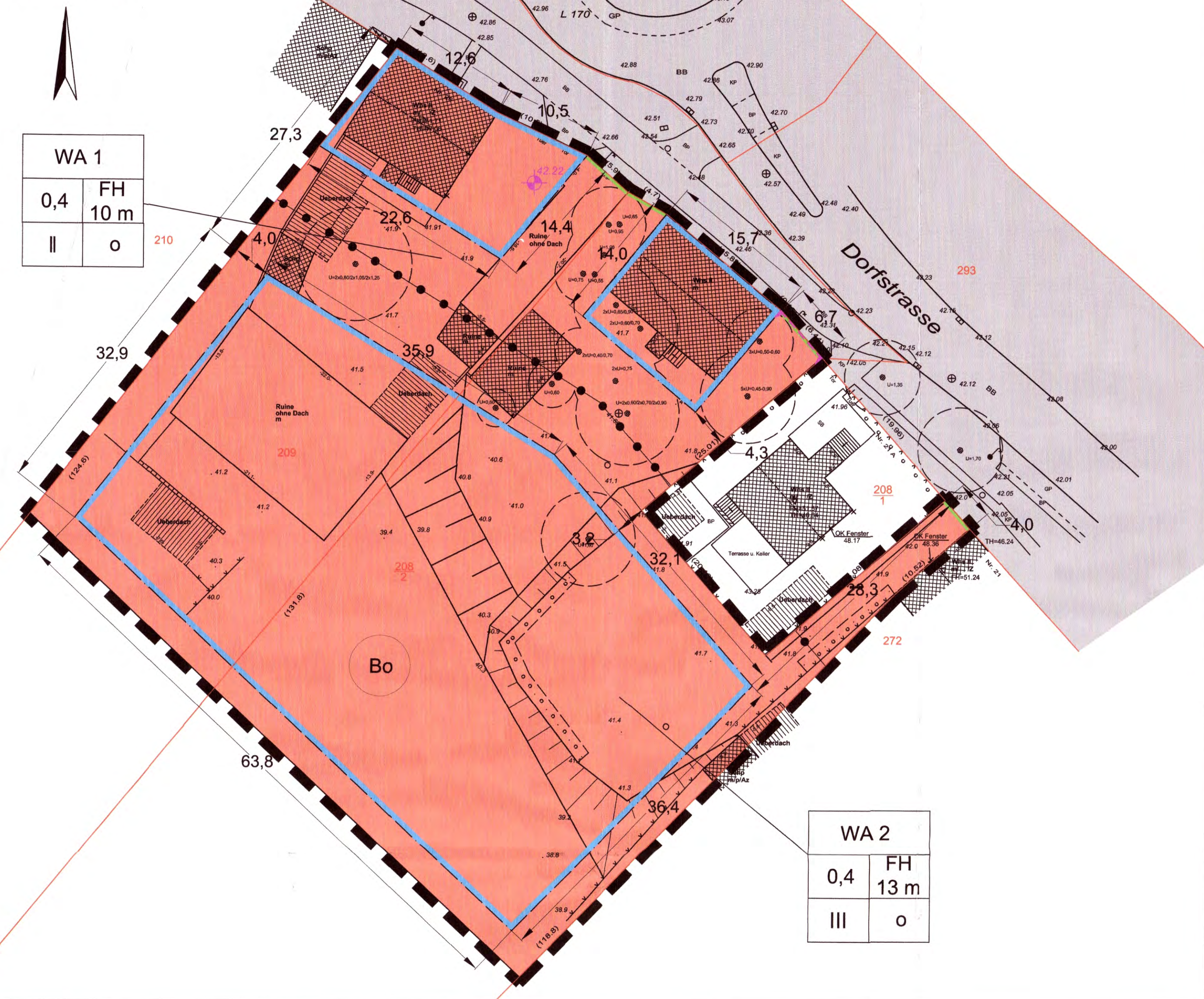


- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 350



VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.
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 ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tag; Stunde) öffentlich ausliegen.
3.) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
4.) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am ... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
5.) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text -TEIL B-, wird hiermit ausgefertigt.
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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(1.) ... (15.)
(1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)
(2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
(3.) Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 BauNVO
offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO
Planzeichen ohne Normcharakter Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
Nutzungsschablone
1. Art der Nutzung mit Bezeichnung des Bauflächen
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Firsthöhe (FH)
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Bauweise
Höhenbezugspunkt über DHHN, z.B. 42.23
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bodendenkmal Nr. 70242: mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schwante sowie eine Siedlung der Bronzezeit

- TEIL B -

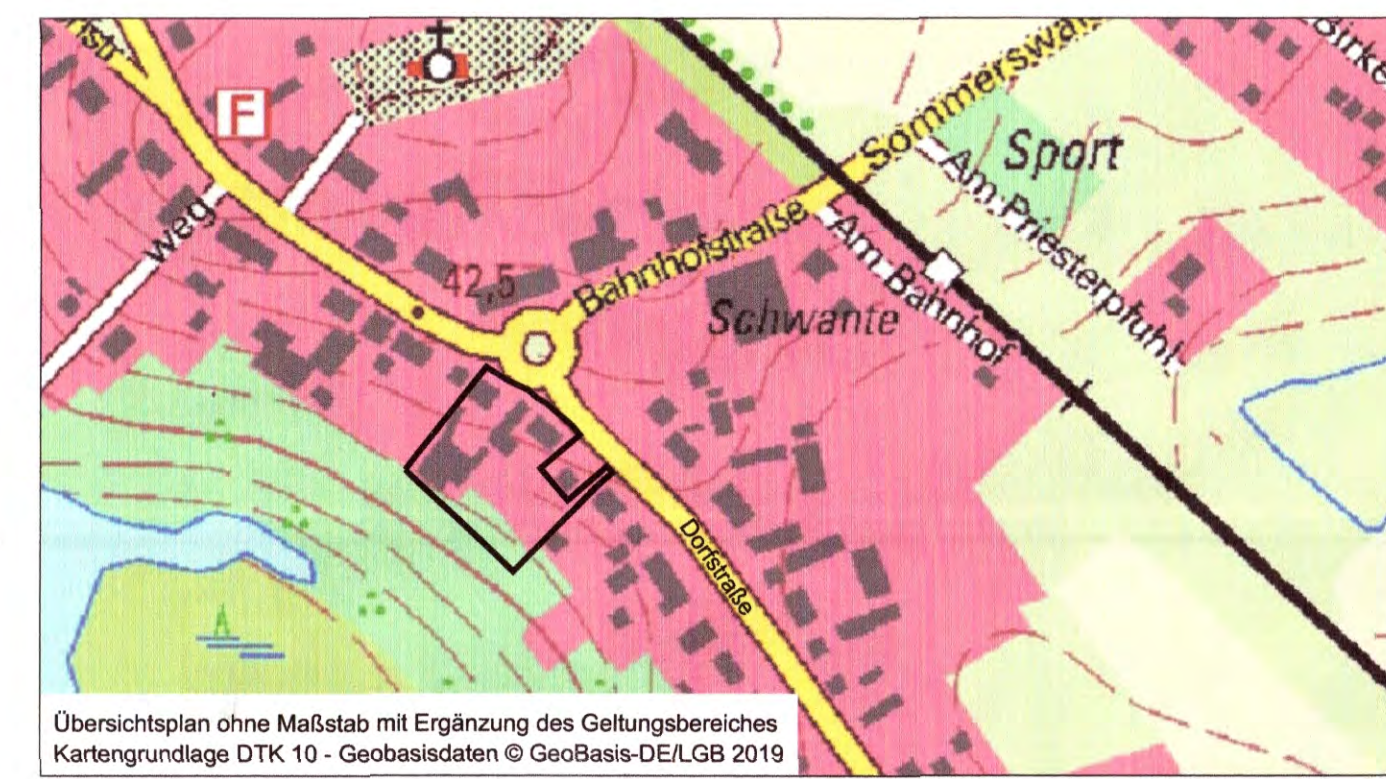
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
2.2 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den im allgemeinen Wohngebiet angegebenen Höhenbezugspunkt.
2.3 Im WA2 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Hauptanlagen um bis zu 5 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte und Schachtköpfe, Treppenträume, Lüftungsanlagen oder Schornsteine mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.
3 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109-2 : 2018-01 je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.
3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109-2 : 2018-01 je nach Raumart für den Schallpegelbereich II erforderlich sind.
3.3 Außenbereiche von Wohnungen (Balkone, Terrassen) sind entweder den straßenbegrenzten Gebäudeseiten zuzuordnen, oder durch bauliche Maßnahmen (verglaste Vorbauten etc.) zu schützen.
3.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im allgemeinen Wohngebiet WA1 ausschließlich an den dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
3.5 Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
4.1 Die Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten im Plangebiet ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1-2 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzzäunen) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB).
5 Gestaltungsregelungen
örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 87 BbgBO
5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind die Dächer der baulichen Hauptanlagen als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Wagerechten) auszuführen.
5.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind solche mit einer Dachneigung nach den gestalterischen Regelungen der textlichen Festsetzung 5.1.

HINWEISE

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 BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverrichtete 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. Es gilt einer Mehrversiegelung entgegen zu wirken. In der vorliegenden Planungsabsicht ist eine vorweggenommene Entsiegelung voraus zu setzen.
Grünflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch weiterhin der Garten- oder anderweitiger Grünflächennutzung zur Verfügung. Die potenziellen Auswirkungen bzw. der daraus ergehende Vermeidungseffekt ist zwar nicht vorausagbar. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Flächen ist nicht zu erwarten.
Versicherungsgewährleistung: Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
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 ist 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 wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.
Konfliktreduzierte Bauaufträge: Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen die im Sinne der Bestandsbäume konfliktärmste Variante zu konzipieren.
Gehölzentfernung/bei Bedarf Ersatz nach Baumschutzsatzung: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist in diesem Fall die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer anzuwenden. Demnach geschützte Vegetationsbestandteile, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Oberkrämer erfasst nach § 1 Abs. 4 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet Oberkrämer. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer. Satzungsrelevante Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02). Sollten nachweislich erforderliche satzungsrelevante Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.
Kontrolle der Ruinen und Unterstände: Vor Baubeginn oder sonstigen Änderungseingriffen an den vorhandenen baulichen Strukturen (v. a. den Ruinen) ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass an eben diesen keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn weiterhin keine Brutgeschehen nachgewiesen werden können, ein Brutverdacht demnach nicht bestätigt werden kann oder die stattgefundenen Brut vor dem beabsichtigten Baubeginn abgeschlossen ist. Der Nachweis ist kurzfristig zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.
CEF-Maßnahme Fledermäuse: Während der Untersuchungen wurden keine Fledermäuse oder deren Quartiere im Plangebiet vorgefunden. Im Umfeld des Plangebietes sind am Apothekergebäude, ca. 30m nördlich, Fledermauskästen an der Außenwand vorhanden. Da durch den Abriss der Gebäude im Plangebiet potentielle Fledermausquartiere verloren gehen können, wird empfohlen pro abgerissenem Gebäude 2 artgerechte Fledermauskästen an den neuen Gebäuden im Plangebiet anzubringen und über die Nutzungszeiten des jeweiligen Gebäudes zu halten.
Ökologische Baubegleitung: Da an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine geschützten Lebensstätten bzw. Hinweise auf Fledermäuse festgestellt wurden, ist ein möglicher Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht erkennbar. Eine ökologische Baubegleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sollten jedoch wider Erwarten während der Abriss- oder Umbaumaßnahmen Fledermäuse in den Gebäuden festgestellt werden, so ist hier eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.
Kompensationspflanzungen: Die Anpflanzung der Kompensationspflanzungen von Bäumen ist in einem städtebaulichen Vertrag zu fixieren.

PFLANZLISTE

Table with columns: Gehölzart, Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen). Lists various tree species like Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, etc., with their respective heights.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
• Baugesetzbuch (BauGB)
• BauNutzungsverordnung (BauNVO)
• Planzeichenverordnung (PlanZVO)
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Official stamp and information for the municipality of Oberkrämer, Ortsteil Schwante. Includes the title 'Bebauungsplan Nr. 62/2018 "Wohnbebauung an der Dorfstraße 24 und 26"', the plan area, the planning basis, and the name of the planning authority: Ingenieur-Gesellschaft Alkenrode mbH.

KARTENGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenze (m. Grenzpunkt)
Flurstücksbezeichnung (z.B. 209)
Grenzpunkt
Höhenpunkt
BP, KP, GP
Konkrete, Kleinpflaster, Kleinpflaster, Großpflaster
Hecke
Laubbaum
U=0,65
Stammumfang (m)
Satteldach
Zaun
Mauer
Stahlrohr mit Lampe
Schaltkasten
Straßenkasten
Schacht rund
Kanaldeckel
Schieber Wasser
Hydrant
Wohnhaus
II zweigeschossig
Außenwände: m = massiv, h = Holz
Bedachung: Z = Ziegel/Dachstein
örtl. gemessene Höhe
Böschung
Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
Bestandsgebäude