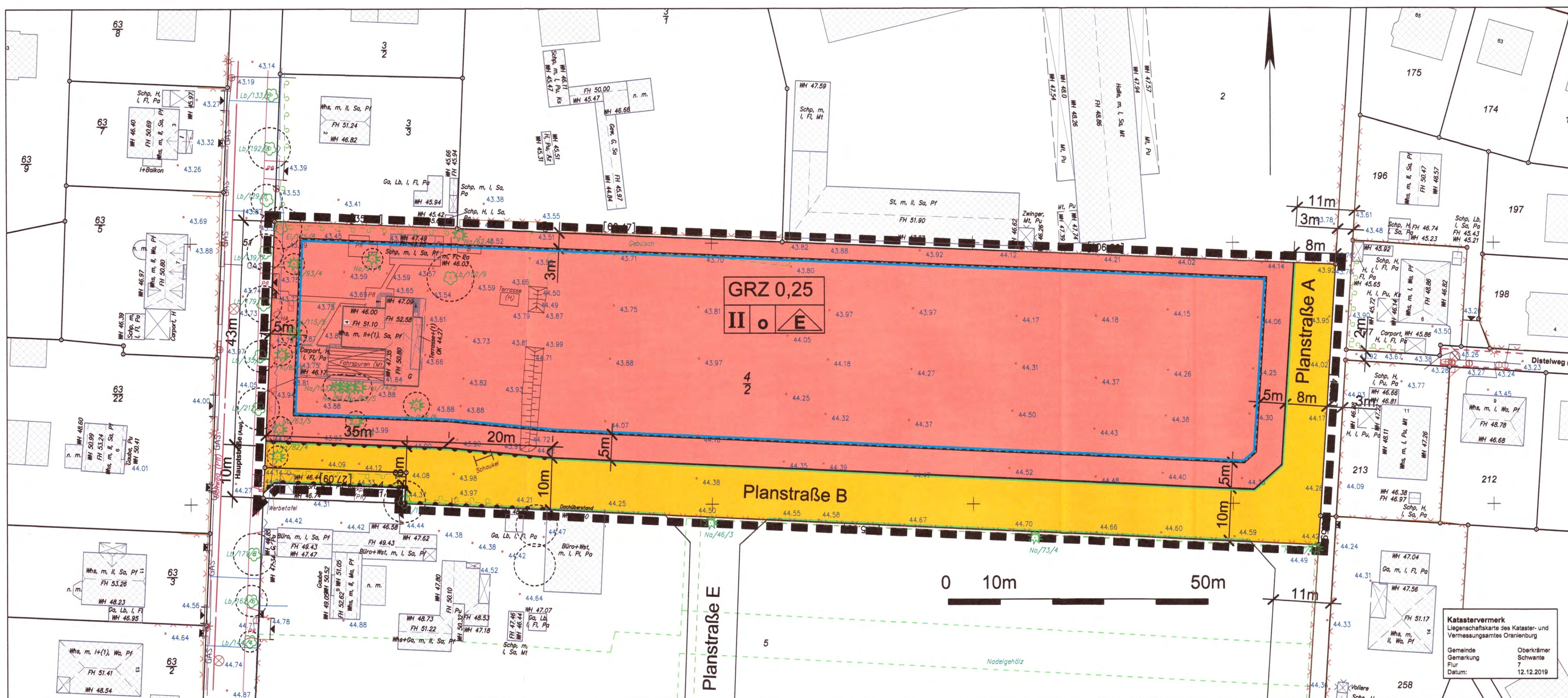


# Planzeichnung M 1:500



# Verfahrensvermerke II

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 20.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 23.09.2021 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 12.12.2019 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2021 wurde am 23.09.2021 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von 20.09.2021 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der technischen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 23.09.2021 übereinstimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.2021 wie folgt bekannt gemacht worden: Ausstellung im Gemeindeforum Nr. 6. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.09.2021 in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den 11.10.2021 Der Bürgermeister

# Planzeichenerklärung

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

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze §23 (1) und (3) BauNVO

**Nutzungs-Schablone**  
GRZ 0,25  
II o E  
Grundflächenzahl §9 (1) 1. BauGB §16 (1) 2. BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig §9 (1) 2. BauGB §22 (2) BauNVO  
offene Bauweise §9 (1) 2. BauGB §22 (2) BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §9 (1) 1. BauGB §16 (2) 3. BauNVO

**Verkehrsflächen** §9 (1) 11. BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt §9 Abs.1 Nr.11

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
Bemaßung  
Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer  
vorhandenes Gebäude  
vorhandene Zäunung  
vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser  
vorhandene Sträucher / Hecken  
vorhandene Böschung  
vorh. Geländehöhe in m über NHN

# 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 Abs.2 BauNVO. Das sind:  
1. Wohngebäude,  
2. nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2. BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Gem. §1 Abs.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)  
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**  
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, nicht mit angerechnet.

**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, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)  
(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
(2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze unzulässig.

**4. Versickerung von Niederschlagswasser** (§9 Abs.1 Nr. 14. BauGB)  
Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

**5. Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)  
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Auf die Mindestgrundstücksgröße werden auch die Anteile der Baugrundstücke, die als Zufahrten ausschließlich als Verbindung rückwärtiger Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche fungieren, mit angerechnet.

**6. Begrenzung der Wohnungszahl** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, BauNVO)  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

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

**7.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche** (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)  
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind zu pflanzen:  
- Planstraße A: 4 Stück standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)  
- Planstraße B: 15 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)  
(1) Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der jeweiligen Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken** (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)  
(1) Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken mit einer Wuchshöhe von 1,5 - 2,5m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tore, Zufahrten oder Pforten sowie Bereiche, in denen bauliche Anlagen ohne Abstand an die Grenze gebaut sind. Die Hecken sind auf jedem Grundstück mit 1m Heckenbreite entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen.  
(2) Je vollendete 150m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obstbaum / Hochstamm zu pflanzen.  
(3) Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 Abs.1 Nr.1 BbgBO)**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. Dampfel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Dampfelhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches über Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss.

**2. Einfriedungen**  
Für die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite hin wird festgesetzt:  
- Mauern sind unzulässig.

**III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

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

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

# Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])

- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

# Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 05.09.2019 und am 29.04.2021 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

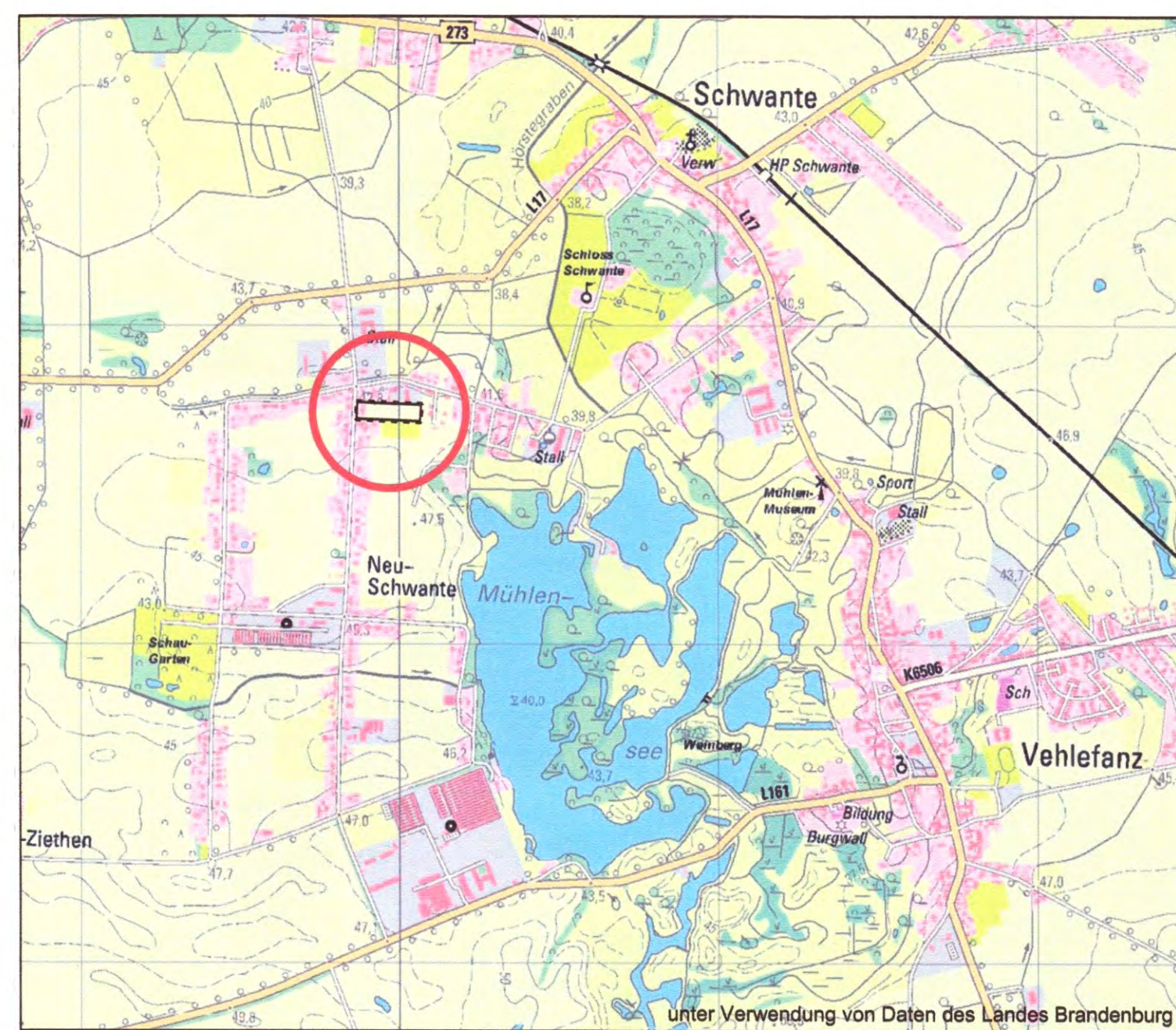
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

3. Gemäß §3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz - PlanSIG erfolgt der Ersatz der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Onlineplans im Internet. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 20.09.2021 konnten in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB unter [www.oberkraemer.de/Bekanntmachungen/](http://www.oberkraemer.de/Bekanntmachungen/) heruntergeladen und eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://blp.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht.  
Gemäß §3 Abs. 2 PlanSIG erfolgt als zusätzliches Informationsangebot die öffentliche Auslegung der o. g. Planunterlagen in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit 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, örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Oberkrämer, den 27.09.2021 Der Bürgermeister

# Lage des Plangebietes



**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 67/2019 "Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße"**

**Satzung Juli 2021**

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

Planungsbüro Ludewig