

# Planzeichnung M 1:500 und Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze § 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO

**Nutzungs-Schablone**  
Grundflächenzahl § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§16 Abs.1 Nr.2 BauNVO  
**GRZ 0,25**  
nur Einzelhäuser  
zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§ 22 Abs.2 BauNVO

offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§ 22 Abs.2 BauNVO

**Zahl der Vollgeschosse**  
als Höchstmaß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

**M1**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen M1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25b

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
8m  
Bemaßung  
Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

205  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung

vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

vorhandene Sträucher / Hecken

vorhandene Böschung

vorh. Geländeoberhöhe in m über NNH



# Verfahrensvermerke II

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 18.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorliegenden Stellungnahmen am 24.08.2022 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 14.04.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Haken Neumendorf, 21.02.2022  
Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Dezember 2021 wurde am 24.08.2022 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Dezember 2021 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

9. **Ausfertigervermerk:** Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 24.08.2022 übereinstimmen.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

10. 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 11.03.2022 wie folgt bekannt gemacht worden: **im Aushang für die Gemeinde Oberkrämer Nr. 3**

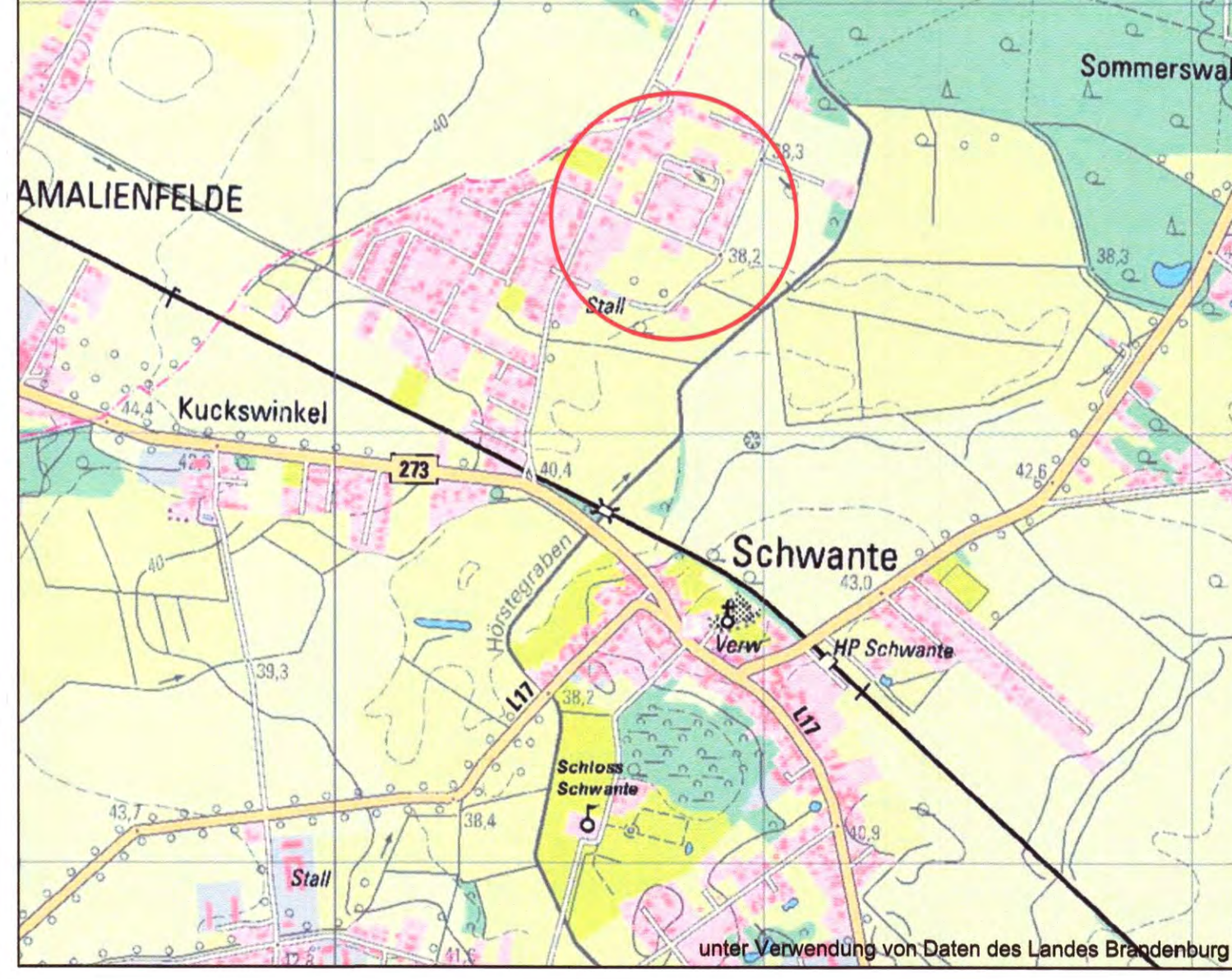
**In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.**

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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.03.22 in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den 15.03.2022 Der Bürgermeister

# Lage des Plangebietes



# 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. nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2) BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(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. Gartenbetriebe

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)  
**2.1 Grundflächenzahl** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 BauNVO)  
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrundstücke wird festgesetzt:  
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

**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. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)  
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

**5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahme kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschosfläche des Wohngebäudes einnimmt.

**6. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)  
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:  
1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,  
2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.),  
3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberkrämer,  
4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht, einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig.

**7. Festsetzung der Geländeoberhöhe** (§9 Abs. 3 BauGB)  
Im Plangebiet muss die Geländeoberhöhe mindestens 39,2m über NNH im DHNN 2016 betragen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen der Plangebietsgrenze und einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze.

**8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten. Das innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anfallende Niederschlagswasser darf auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versickert werden, sofern die Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

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

**9.1 Erhalt von Gehölzen**  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25.b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

**9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschnalben**  
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe nicht in mindestens 2 aufeinander folgenden Jahren ungenutzt waren.

(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutzeiten (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:  
- minimal 10m² umbauter Raum  
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)  
- gedämmtes Dach oder Gründach  
- prädatorensichere Einfluggöffnung  
- Nestbaunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettlehen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)  
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klängestrahlen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initiationsanmeldung)

**Hinweis:** Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

**9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen**  
Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kästentyp	Anbringung
Hausrötschwanz	CEP: 3 Stück Halbhöhlenbrüterkästen	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

**9.4 Erhalt von Nistkästen**  
Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

**Hinweis zu 9.3 und 9.4:** Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutzeit, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.

**Er ergänzende Hinweise zum Artenschutz:**  
Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden sind vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Baumaßnahmen die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen. Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.

**II. 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 rechtskräftigen 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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. 8])

- **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 03.12.2020 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 wurde abgesehen worden.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 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 25.07.2022 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 23.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB bestimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung vom Juli 2021 wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt. Gemäß §3(1) Planungssicherstellungsgesetz - PlanSIG erfolgt der Ersatz der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet. Als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3(2) PlanSIG wurden die Planunterlagen während der Beteiligungszeit in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit war mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Beteiligungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Oberkrämer, den 25.07.2022 Der Bürgermeister

**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 75/2020**  
**"Wohnbebauung Am Hörstegraben 15" OT Schwante**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

**Satzung**  
**Dezember 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@planungsbueroludewig.de

**Planungsbüro**  
**Ludewig**