

gehört zum
Bescheid vom
24.10.2003 Reiter

**Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, Gemeinde Oberkrämer
OT Vehlefanzen „An der Bärenklauer Straße“**



Textliche Festsetzungen:

1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/5, 12/7 und 491 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefanzen.

Gemäß des in der Anlage 1 beigefügten Lageplanes; Kartengrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Vehlefanzen Flur 4 vom 12.02.2003.

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

Je 50 qm überbauter Grundstücksfläche ist 1 Baum (einheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von 18-20 cm) auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

Anlage 1: Lageplan:

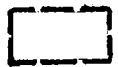
Kartengrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Vehlefanzen Flur 4 mit Stand vom 12.02.2003

Maßstab 1: 2500

Planzeichen

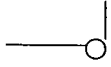
Zeichenerklärungen

1. sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB

2. Darstellungen der Kartengrundlage



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bärenklauer Straße

Straßennamensbezeichnung

230

Flurstücksnummer



Nutzungsartengrenze

Hf

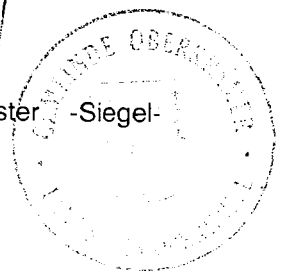
Hoffläche



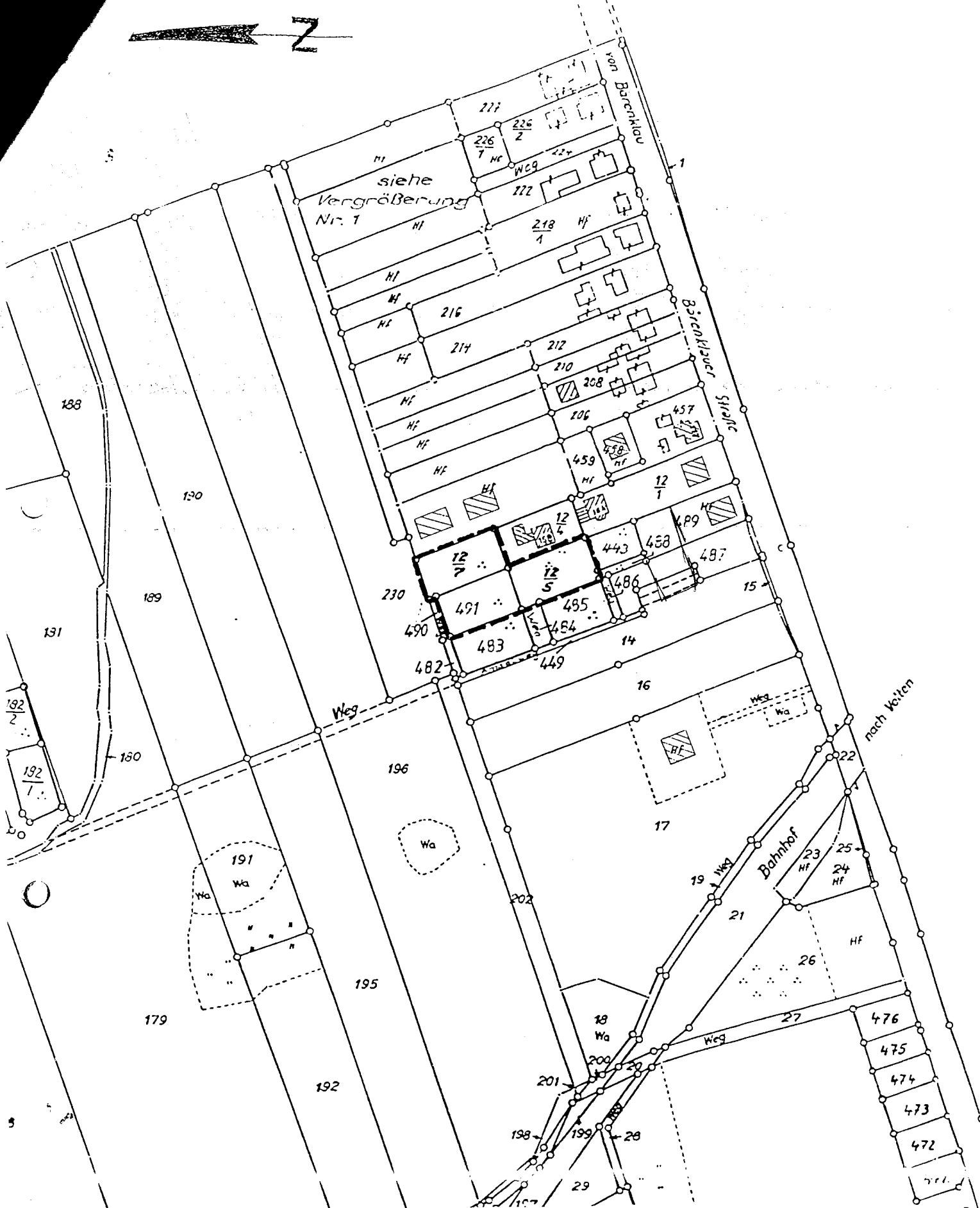
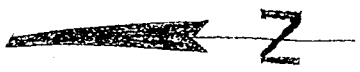
vorhandene Wohngebäude (nur zum Teil dargestellt)

Oberkrämer, den 11.09.2003

H. Jilg
Bürgermeister



zuletzt geändert 01/2004 aufgrund der Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.10.2003
-Erfüllung Auflagen-



Anlage 1

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, Gemeinde Oberkrämer
 OT Vehlefnaz „An der Bärenklauer Straße“
 Kartengrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Vehlefnaz Flur 4 mit Stand vom
 12.02.2003 Maßstab 1 : 2500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I s. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBL. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBL. I S. 61)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz – Oberhavel
Zentrale Orts/Gemeindefunktion in der Fassung vom 04.03.1998, bekannt gemacht am 18.03.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBL. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

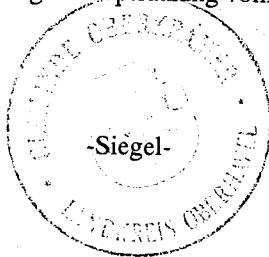
für die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanz Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 27.03.2003 mit Beschluss-Nr. 319/2003 die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanz Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Erarbeitung der Satzung ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung vom 08.04.2003 – 30.04.2003 erfolgt.

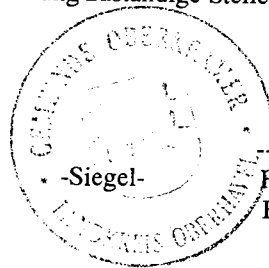
Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

- 2 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Oberkrämer hat mit Beschluss-Nr. 359/2003 vom 08.05.2003 die Billigung des Satzungsentwurfes beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. §§ 13 Nr. 2 und 34 (5) BauGB in der Zeit vom 08.07.2003-07.08.2003.
Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.06.2003 bis zum 08.08.2003 sowie im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 27.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Satzungsentwurf mit seiner Begründung wurde geändert.
Eine eingeschränkte Beteiligung der Grundstückseigentümer nach § 13 Nr. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.08.2003.

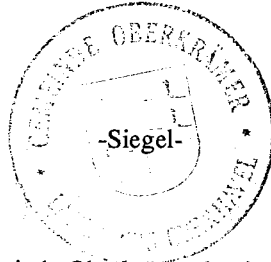
Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.2003 (Beschluss-Nr. 451/2003) geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 11.09.2003 mit Beschluss-Nr. 452/2003 die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanz Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491 beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

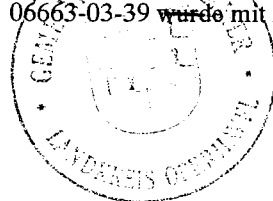
Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

6. Die Nichtbeanstandung der Ergänzungssatzung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 264 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 Bbg BauGBDG wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel) vom 24.10.2003 Az.: 06663-03-39 wurde mit Auflagen erteilt, die beachtet wurden.

Oberkrämer, den 26.01.2004



H. Jilg
Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den 30.01.2004

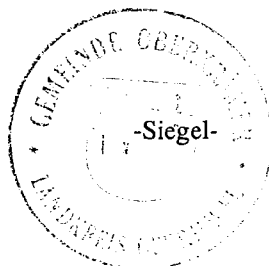


H. Jilg
Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung „An der Bärenklauer Straße“ im OT Vehlefanz vom 11.09.2003 (Beschluss-Nr. 452/2003) sowie die Stelle, bei der der Satzungsplan mit seiner Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 20.02.2004 im Amtsblatt für die 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 nach § 215 (1) BauGB (§ 215 (2) BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 (3) Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Bauleitpläne eingetretenen Vermögensnachteilen sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Mit seiner Bekanntmachung am 20.02.2004 ist die Satzung in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 26.02.2004



H. Jilg
Bürgermeister

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanzen für die Grundstücke „An der Bärenklauer Straße“ Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491

Begründung

Anlass für die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung, ist die im Flächennutzungsplan von Vehlefanzen als Wohngebiet dargestellte Grundstücksfläche einer Bebauung zuzuführen, die dann von den derzeitigen Grundstückseigentümern als Eigenbedarf genutzt werden soll.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nur nach § 35 BauGB.

Zur Schaffung von Baurecht für Wohnhäuser und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 27.03.2003 einen Beschluss zur Erarbeitung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Beschluss Nr. 319 /2003 gefasst.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanzen Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491 mit einer Größe von ca. 2800 qm.

Das Plangebiet ist östlich und südlich von Wohnbebauung (bebauter Bereich an der Bärenklauer Straße und Am Gesundbrunnen) sowie in nördlicher und westlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die westlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 483 und 485) sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt..

Planungsrechtliche Situation

Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Außenbereich und grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an.

Im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Prignitz/Oberhavel ist der in Rede stehende Bereich als allgemeine Siedlungsfläche und im Flächennutzungsplan von Vehlefanzen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 21.12.2001 wirksam, wobei Teilflächen von der Genehmigung ausgeschlossen sind. Diese Flächen berühren jedoch nicht das Plangebiet.

Die Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dieser gibt vor, dass hier der vorhandene Bestand der Wohnbebauung durch den VEP Plangebiet A „Wohnpark Bärenklauer Straße“ abgerundet werden soll.

Auf den Flurstücken 12/4 und 12/1 sind mit Baugenehmigungen von 1996 und 1999 zwei Einfamilienhäuser entstanden, deren Zulässigkeit nach §§ 34 und 35 BauGB beurteilt wurden.

Das Gemeindegebiet Oberkrämer wird von der Autobahn A 10 durchquert. Je nach Windrichtung wird dieser Bereich von Vehlefanzen durch den vom Verkehr verursachten Lärm beeinflusst. Die Planung des sechsspurigen Ausbaus der Autobahn vom Kreuz Oranienburg bis zum Dreieck Havelland befindet sich derzeit in Vorbereitung.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinezuchtanlage in ca. 300m-400m Entfernung. Bei ungünstiger Windrichtung kann es hier ebenfalls zu Geruchsbelästigungen kommen.

Im Bereich der Bärenklauer Straße befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

„Wohngebiet an den Koppeln“ und „Wohngebiet an den Weiden“, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wohngebiet an der Bärenklauer Straße“ Am Kienluch und Am Gesundbrunnen.

Unmittelbar an der Autobahn existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzen/Bärenklau“, wo sich bislang nur eine Tankstelle und eine Raststätte angesiedelt haben.

Allgemeine Ziele der Planung

Der Geltungsbereich soll eine Abrundung der bereits durch den VEP entstandenen Wohngrundstücke darstellen, die mit der Erarbeitung einer Ergänzungssatzung für eine weitere Wohnbebauung nutzbar gemacht werden soll.

Es liegen bereits Anträge für eine Bebauung des Geltungsbereiches mit Wohnhäusern vor.

Eine Bebauung ist zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung der Grundstücke ist mit Grunddienstbarkeiten über die bereits bebauten Grundstücke im Bereich der Bärenklauer Straße zu sichern (Flurstücke 12/1, 12/4, 489, 488).

Der Planung stehen keine Einschränkungen über die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen aufgrund von naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen, denkmalrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

Planfestsetzungen

Kartengrundlage für die Ergänzungssatzung ist ein amtlicher Flurkartenauszug in der Fassung vom 12. Februar 2003, ausgestellt vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oberhavel.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanz Flur 4 Flurstücke 12/5, 12/7 und 491.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen ist eine Kompensationsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die Versiegelung der Grundstücke durch die Bebauung entsteht.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten durch Anbindung an die Bärenklauer Straße zu sichern. D.h., die Zufahrt zu den Baugrundstücken sowie die Anbindung an die Abwasser-, Trinkwasser- und sonst. Leitungen ist grundbuchlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Grundstücke, die über die Bärenklauer Straße erschlossen sind, zu sichern. Um- und Neuverlegung von Leitungen sind frühzeitig mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen.

Hinweise zum Gewässerschutz

- a) Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund
bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen)
bedürfen der behördlichen Erlaubnis.
- b) Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig.
Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.
- c) Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- d) In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen einzuhalten.
- e) Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trink- und Abwasserverband zu realisieren.
- f) Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Funde sind unverzüglich zu melden.

Hinweis zum Niederschlagswasser

Gemäß § 45 (4) BbgBO und § 54 BbgWG ist auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Hinweis zum Immissionsschutz

Hinzuweisen ist auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei KW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Grünordnung

Derzeit werden die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung als Gartengrundstücke genutzt, in den Sommermonaten dienen sie als Erholungsgrundstücke.

Der mit der Bebauung zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt kann auf Grund der bisher nur temporär vorhandenen Vegetation mit der Bepflanzung von je einem einheimischen Baum je 50 qm überbauter Grundstücksfläche und der Regelung des § 7 (1) Satz 2 der BbgBO kompensiert werden.

Nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen sind alle nicht bebauten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten. Durch die Festsetzung Nr. 2 und der genannten Regelung in der Bauordnung ist sichergestellt, dass der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

Oberkrämer, den 11.09.2003

gez. H. Jilg
Bürgermeister