

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 38/2009 "Verbrauchermarkt", OT Vehlefanz
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche bis 1.200m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m² zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl GRZ 0,3
 Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB, BauNVO)

- (1) Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt und nicht anderweitig versickert werden kann, ist zur Bildung eines temporären Kleingewässers in die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserretention einzuleiten.
- (2) Zum Schutz der Nistplätze des Hausrotschwanzes hat der Abriss der Gebäude im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Brutzeit des Hausrotschwanzes liegt zwischen dem 15. März und dem 01. September.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserretention ist die Herstellung von Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)

An der Grundstücksgrenze zur Lindenallee ist im gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine Grundstückseinfriedung wie folgt herzustellen:
 - durchgängige Mauer aus gelbem Ziegel oder Klinker mit einer Höhe von mindestens 0,8m über Gelände, gegliedert durch Pfeiler aus gelbem Ziegel oder Klinker mit einem Querschnitt von mindestens 0,48m/0,48m in einem lichten Abstand von höchstens 2,5m.
 Die Bezugshöhe ist die Höhe 43,15 m über NHN. (Höhe des Gehweges der Lindenallee im Bereich der geplanten Mauer).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.
 Dachform: nur Satteldach, Walmdach
 Dachneigung: nur 20° - 45°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)


(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Mittelalter, Burgwall“, Bodendenkmalnummer 70239.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1. BauGB

 sonstige Sondergebiete §11 BauNVO
 Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2. BauGB

 Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB


 Ein- und Ausfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Grünfläche §9 Abs.1 Nr.15

 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Regenwasserretention

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme §9 Abs.6 BauGB

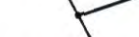




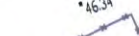


Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

 Grenze des Bereichs des Bodendenkmals "Dorfkern Mittelalter" Bodendenkmalnummer 70239

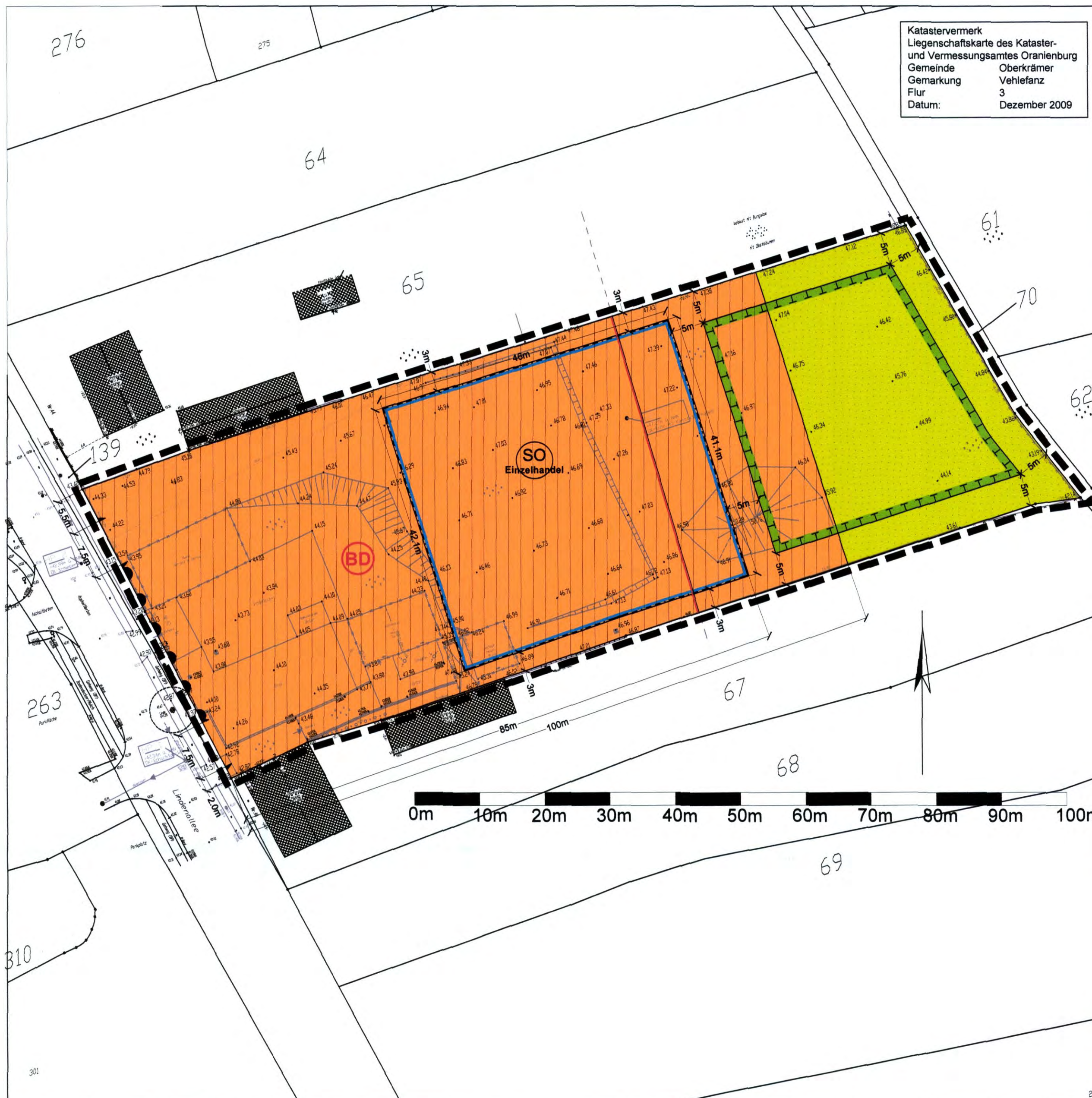
Hinweisliche Darstellung

 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandene Flurstücknummer (Beispiel)
-  vorhandenes Gebäude
-  vorhandene Mauer
-  vorhandene Geländehöhe m ü. NN DHHN
-  abzureißendes Bauwerk / Bauwerksteil
-  vorh. Zaunung
-  vorh. Böschung

Planzeichnung M 1:500



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl./10, [Nr. 17])

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

Verfahrensvermerke (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 03.12.2009 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 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 08.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 15.01.2010 haben in der Zeit vom 15.03.2010 bis einschließlich 15.04.2010 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung 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 und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

5. 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 11.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 08.07.2010 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 10.12.2009 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum
 Unterschrift und Siegelabdruck des
 zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Juli 2010 wurde am 30.09.2010 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juli 2010 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke (2)

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten 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 07.10.2010, wie folgt bekannt gemacht worden: *in Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer*

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

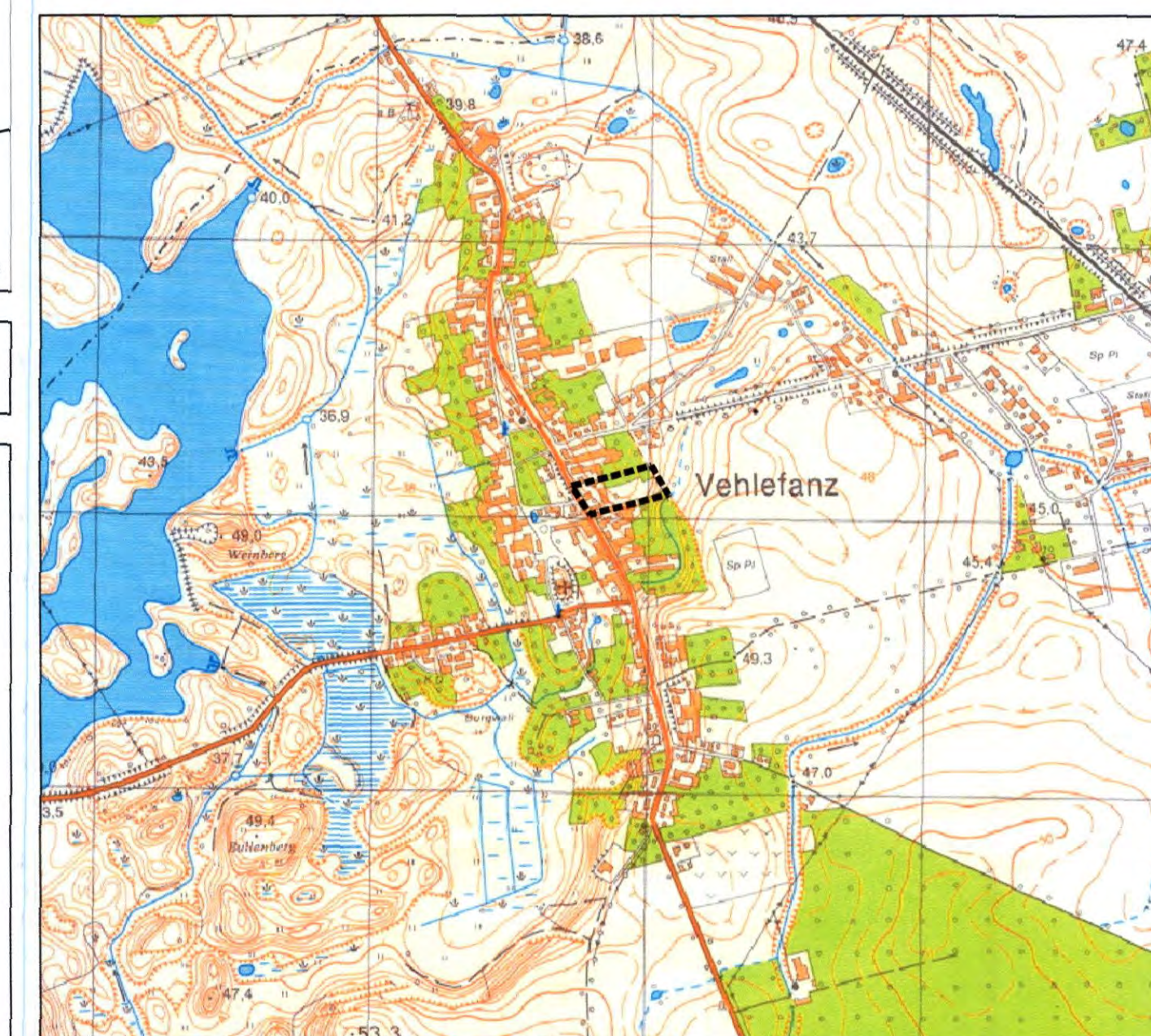
In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 07.10.2010 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 07.10.2010

 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz Nr. 38/2009 "Verbrauchermarkt"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Juli 2010

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
 e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

