

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(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4(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(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

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

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Wohngarten, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sind Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser herzustellen, soweit dies zur Gewährleistung einer ungehinderten Wohnnutzung auf den Wohnbaugrundstücken erforderlich ist.

(2) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu verdunsten.

5. Private Grünfläche Wohngarten (§9(1)15. BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Wohngarten“ ist, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung mit maximal 24m² bebauter Grundfläche und maximal 3,5m Gebäudehöhe.
- Gartenfreisitze mit und ohne Überdachung, Gartenwege
- Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser

Die insgesamt bebaute Grundfläche auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche darf 10% dieser Fläche nicht überschreiten. Hierauf nicht anzurechnen sind Flächen von Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser.

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

(1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sind Gehölze der nachfolgend genannten autochthonen Arten gemäß dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 46 vom 19. November 2008) zu erhalten bzw. für mindestens 50% der Anpflanzungen zu verwenden. Es ist mindestens 1 Stück Gehölz je 1,5 m² der betreffenden Fläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung muss innerhalb eines Jahres nach Errichtung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück erfolgen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus pyrastrer agg.</i>	Wild-Birne
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1)21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der innerhalb der Fläche verlegten Gasleitung

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

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



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg

Gemeinde	Oberkrämer
Gemarkung	Vehlefanz
Flur	6
Datum:	

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitung (§9(1) 13. BauGB)
unterirdisch

Grünflächen (§9(1)15. BauGB)
private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Wohngarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 a)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21

Hinweisliche Darstellung
3m Maßangabe in Meter
Bemaßung Hilfslinie

Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer
vorhandenes Gebäude
vorhandene Zäunung / Mauer
vorhandener Baum mit Angabe Art / Stammumfang / Kronendurchmesser
Böschung

Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes
Gas-Hochdruckleitung
Gas-Mitteldruckleitung
Gas-Leitung geplant
Wasser-Leitung

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.108, Nr. 14; S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Verfahrensvermerke I

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 28.02.2013 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.
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.
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom März 2013 haben in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013 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, ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Oberkrämer, den 06.03.2014 Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 06.03.2014 Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 06.03.2014 Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 06.03.2014 Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 06.03.2014 Der Bürgermeister

Oberkrämer, den 13.03.14 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ... 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 2013 wurde am 27.02.2014 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juli 2013 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

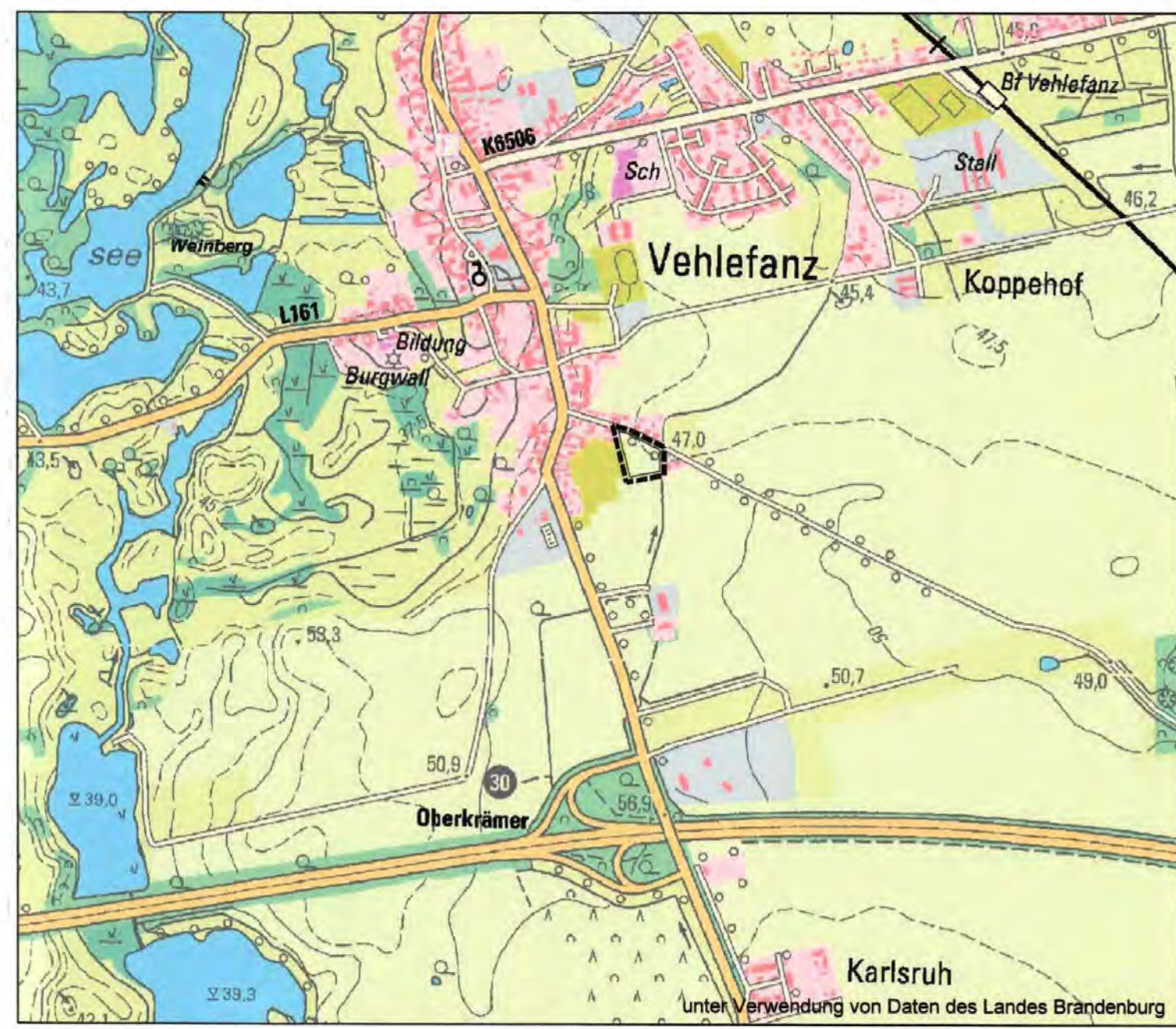
10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.03.14 wie folgt bekannt gemacht worden: Ausstellung für die Gemeinde Oberkrämer

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

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 Schadensansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 13.03.14 in Kraft getreten.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 49/2013 der Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz "Wohnbebauung am Veltener Weg"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Juli 2013

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