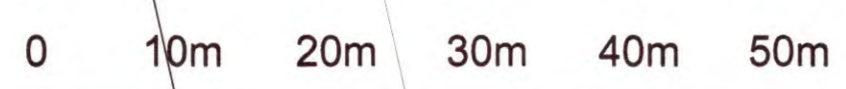


Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsbüros Oranienburg
Gemeinde: Oranienburg
Gemarkung: Vohlfanz
Für: 5
Datum: 11.03.2021



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB
allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
WA
Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GRZ 0,25
Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze §23 (1) und (3) BauNVO
Verkehrsräume §9 (1) 11. BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Grünflächen §9 (1) 15. BauGB
private Grünfläche
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20. und 25. BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) 20 BauGB
M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen
Bindung für die Erhaltung von Bäumen §9(1) 25 a. BauGB
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
Hinweisliche Darstellung
Bemaßung
Maßangabe in Meter
Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
vorhandene Zäunung
vorhandene Böschung
vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
vorhandene Sträucher / Hecken
vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf
vorh. Geländehöhe in m über NHN

- 6.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind im Falle der Fällung von Bäumen, die vor dem Satzungsbeschluss über den hier vorliegenden Bebauungsplan vorhanden waren, ab 60 cm Stammumfang (StU) in 130 cm Höhe als Ausgleich zu pflanzen:
- für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe zwei Ersatzbäume
- darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum
Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12, gebietsheimische standortgerechte Arten
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach dem zu Grunde liegenden Eingriff zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 8 standortgerechte gebietsheimische großkronige Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.5 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.
6.6 Durchschlüpfähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)
(1) Bis zu einem Abstand von der Bärenklauer Straße von 20m hinter der Straßenbegrenzungslinie ist das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen. Drempeel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Die Drempeelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss und der Außenkante der Dachtraufe.
(2) Von der Festsetzung ausgenommen sind Gauben mit einer Gesamtbreite bis zu 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche.
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 rechtskräftigen Fassung.
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
IV. Hinweise zum Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, vor Beginn künftiger Bauarbeiten oder bauvorbereitender Arbeiten das Gelände durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
Sofern dauerhaft die ökologische Funktion von Habitatflächen im Plangebiet zukünftig festgestellter geschützter Arten, (z. B. Zauneidechse) durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der uNB zu beantragen.
Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die zukünftig im Plangebiet festgestellt werden, ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).
Die zeitlichen Regelungen des §39 BNatSchG für Eingriffe in Gehölzbestände sind ebenfalls zu beachten.

Rechtliche Grundlagen

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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])
-Planzeichenerverordnung 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

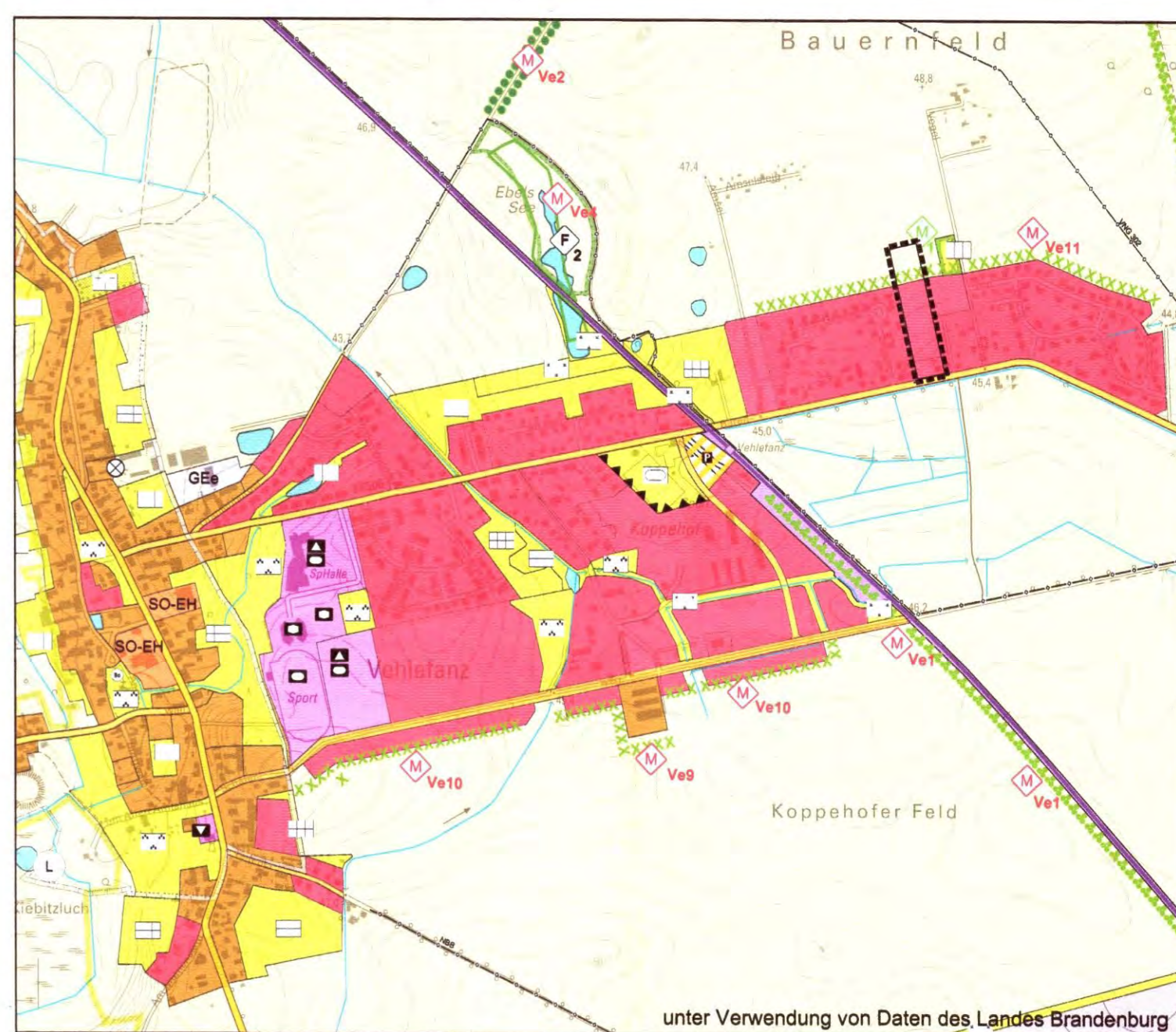
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- 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)2. BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
(1) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
(2) 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 BauNVO)
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. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a(3) BauGB
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche M1 ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 eine Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen:
- 25 Stück hochstämmige großkronige Obstbäume standortgerechter gebietsheimischer Sorten (Pflanzqualität: Stammumfang von 10-12cm)
Auf der übrigen Fläche M2 ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern zu 30 % Kräutern aus heimischen standortgerechten Arten (Saatgut oder einzubringendes Mahdgutmaterial Herkunftsregion 4 ostdeutsches Tiefland) zu entwickeln.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 29.04.2021 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 76/2021, Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Gemeinde Oberkrämer, den 19.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4(1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 erfolgt.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4(1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 05.07.2021 durchgeführt. Zugleich wurde zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 28.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 29.06.2022 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter https://www.oberkraemer.de/politik/verordnungen/aktuelle-bekanntmachungen/ eingesehen werden.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden am 07.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenge Information.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 28.04.2022 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.03.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich.
Hohen Neuendorf, den 19.09.2022 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2022, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wurde am 22.09.2022 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 22.09.2022 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Gemeinde Oberkrämer, den 06.10.22 (Siegel) Der Bürgermeister
11. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom 22.09.2022 übereinstimmen.
Ausgefertigt: 06.10.2022 W. Jepsen (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter)
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.10.2022 im Amtsbüro der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 13.10.2022 in Kraft getreten.
Gemeinde Oberkrämer, den 13.10.2022 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes auf FNP Oberkrämer 12-2020



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 76/2021
"Wohnbebauung an der Bärenklauer Straße 137 und 139"
OT Vohlfanz
Satzung
Juli 2022

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