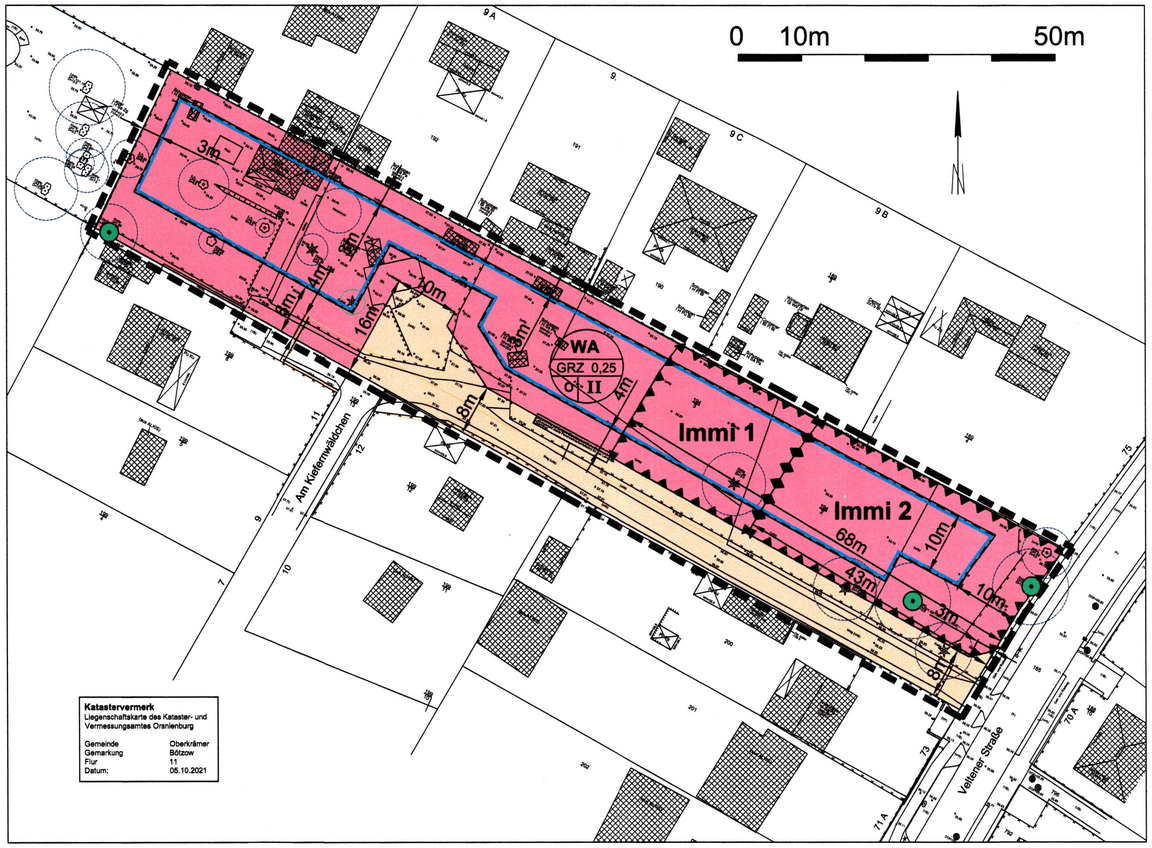
Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)

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, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3 (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

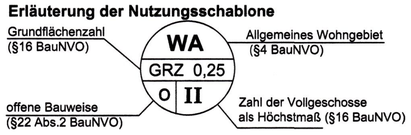
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Immi 1 — Flächen für Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 7 Abs. 1 und 2

Immi 2 — Flächen für Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 7 Abs. 1, 2 und 3

Erläuterung der Nutzungsschablone



Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Hinweisliche Darstellungen

5m — Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung
vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe

vorh. Böschung / vorh. Mauer

vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- 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.

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 folgende Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO:
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 Abs.2 BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
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. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab der Grundstücksgrenze zur Veltener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Veltener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 68 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bis zu einer Tiefe von 43 m ab Grundstücksgrenze zur Veltener Straße des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$
mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 83 / 2022 »Seniorenwohnen Veltener Straße« in Oberkrämer (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16. 09.2022) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(4) Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Veltener Straße bis zu einer Tiefe von 10 m ab Grundstücksgrenze in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(5) Von der Veltener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bauamt - OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.2 Durchschlupffähige 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. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen angrenzend an die Veltener Straße.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 BbgBO)

(1) Das zweite Vollgeschoss ist in einem Dachraum auszuführen. Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss und der Außenkante der Dachhaut.

(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.

(3) Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

IV. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand und Rückbau baulicher Anlagen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sollen der Abbruch baulicher Anlagen und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeit-raumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist auch die Beseitigung krautiger Vegetation vorzusehen, um eine Tötung von eventuell zukünftig möglichen Individuen bodenbrütender Arten zu vermeiden.
Vorhandene Nistkästen sind bei geplanten Eingriffen in den betreffenden Baumbestand außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) an einen anderen geeigneten Standort im Plangebiet umzuhängen.
Vor künftigen Eingriffen in den Baumbestand oder dem Rückbau baulicher Anlagen sind diese durch eine sach-kundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Fle-dermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
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 wei-terhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 20.04.2023 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 87/2023 „Wohnbebauung westlich Veltener Straße - Am Kiefernwäldchen" beschlossen.
Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 28.08.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2023 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom August 2023 mit Begründung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.11.2023 bis zum 04.12.2023 durchgeführt.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

5. 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 mit Schreiben vom 24.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 16.05.24 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 07.02.23 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, den 27.03.2024 / 07.02.2023 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2024, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am 16.01.24 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Februar 2024 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den 30.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

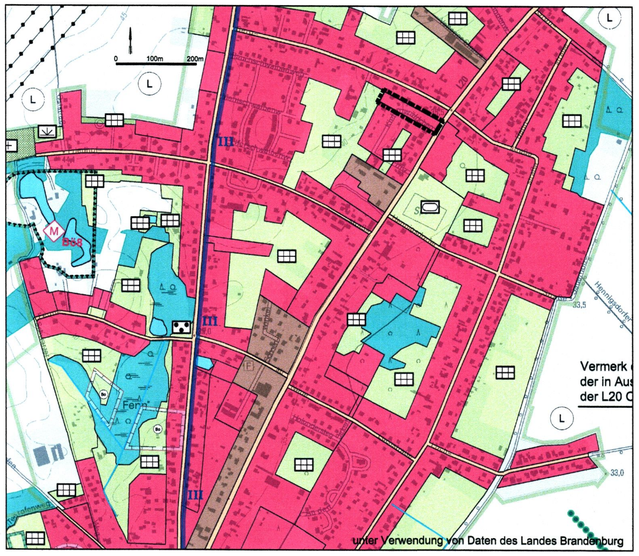
9. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom 16.01.24 übereinstimmen.

Ausgefertigt Oberkrämer, den 30.05.24 (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte)

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.01.24 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 17.03.24 in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den 03.06.24 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes auf FNP Oberkrämer 12-2020



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 87/2023
"Wohnbebauung westlich Veltener Straße - Am Kiefernwäldchen"
OT Bötzow
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Satzung
Februar 2024

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