

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

Bebauungsplan Nr. 50/2014 “Wohngebiet Am Hörstegraben - Nord”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Festsetzungen



Satzung

Januar 2015

Bebauungsplan Wohngebiet "Am Hörstegraben - Nord"
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

(Satzung Januar 2015)

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**

Durch Terrassen darf die Grundflächenzahl GRZ 0,25 ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden, wenn einschließlich der Terrassen durch bauliche Anlagen nach §19(4) BauNVO die Grundflächenzahl von GRZ 0,25 um nicht mehr als 50%, das heißt bis maximal zu einer GRZ 0,375 überschritten wird.

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. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

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

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet anfällt, zulässig.

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

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.

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

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, und Leitungsrechte ist von Überbauungen und Gehölzpflanzungen sowie anderem tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie für eine erforderliche Grundstückszufahrt oder notwendige Stellplätze erfolgt und mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt wird.

8. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn der Abstand zwischen der Nachbargrenze und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maximal 4m beträgt und wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)

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

Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(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.

Legende

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)

Nutzungs-Schablone



Grundflächenzahl
offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

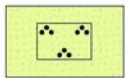


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

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



Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Sonstige Planzeichen



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



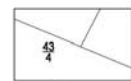
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer sowie zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

Hinweisliche Darstellung



Bemaßung
Maßangabe in Meter

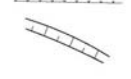
Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandene Böschung



vorh. Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser



vorh. Drainage



vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf



vorh. Straßenleuchte



vorh. Geländehöhe
in m über NHN

Planzeichnung

