



## Planzeichenerklärung

Hinweis: Siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen in Teil B.

**Art der baulichen Nutzung**

■ Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

**Bauweise, Baugrenzen**

— Baugrenze  
a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 2.2

**Verkehrsfächen**

■ Private Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen**

■ Private Grünfläche gemäß textlicher Festsetzung 4.1  
Zweckbestimmung: *Gewässerrandstreifen*

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

■ Wasserflächen  
hier: *Graben Nr. L074001*

**Sonstige Planzeichen**

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung 3.1

□ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen gemäß textlicher Festsetzung 5.1

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Planzeichen ohne Normcharakter**

— 22,0 — Vermaßung in Metern

**Nachrichtliche Übernahme**

B Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen  
hier: *Bodendenkmal Nr. 70009*

**Nutzungsschablone**

|   |  |
|---|--|
| 1 | 1. Art der baulichen Nutzung                           |
| 2 | 2. Grundflächennzahl (GRZ)                             |
| 3 | 3. Bauweise (Einzelhaus, s. textliche Festsetzung 2.2) |
| 4 | 4. Geschossigkeit                                      |
| 5 | 5. Bauweise (abweichend, s. textliche Festsetzung 2.2) |

## Verfahrensvermerke

**AUSFERTIGUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. .... "....." gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberkrämer, den .....

(Unterschrift)  
- Der Bürgermeister -

**BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. .... "....." sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer Nr. ..../ Jahrgang ...../ Woche ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oberkrämer, den .....

(Unterschrift)  
- Der Bürgermeister -

**KATASTERVERMERK**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.11.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Birkenwerder, den .....

(Siegel) (Unterschrift)  
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

## Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- 398 Flurstücksbezeichnung (z.B. 398)
- bestehende bauliche Anlage
- Schacht
- Laterne
- Mast, Holz
- Zaun
- Böschung
- Wald

## - TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Grundstücksgröße, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:  
Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Bahnstraße) zulässig.
  - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.
- Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude**
  - Im 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.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
  - Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der künftigen Baugrundstücke sowie der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
- Private Grünfläche und Gewässerrandstreifen**
  - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche**
  - Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.


## Hinweise

**Alllasten**  
Das Plangebiet ist im Alllastenkataster des Landkreises Oberhavel als Alllastenverdachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 mit der Bezeichnung „Holzverarbeitende Industrie“ registriert. Mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist im B-Plan eine sensible Nutzung vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Erfüllung der boden- und alllastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstückes und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten. Die durchgeführte, wirkungspfadbezogene Alllastenbewertung nach BBodSchG/BBodSchV (Sachverständigenbüro Arlt, Auftrags-Nr. 124.18, Datum: 25.11.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass die ehemalige Lagerung von Holz keine Kontamination des Bodens erwarten lässt und der Nutzung des Grundstückes aus belastungsrelevanten Gründen nichts im Wege steht.


**Bodendenkmale**  
Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße - Flurstück 398" grenzt das Bodendenkmal Nr. 70009 („Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“).

**Waldeigenschaft**  
Da es sich bei dem Flurstück 398 gemäß Bescheid vom 05.10.2021 (Gesch.-Z.: LFB3.05/09/WE-01/21-IGF) größtenteils um Wald i.S.d. § 2 LWaldG handelt, ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG durchzuführen.

**Externe Kompensation (Erstaufforstung)**  
Die Ersatzaufforstung soll am Standort: Gemarkung Schönbeck, Flur 3, Flurstück 159 (Gesamtgröße: 18.183 m<sup>2</sup>) erfolgen. Es stehen 8.428 m<sup>2</sup> Erstaufforstungsfläche zur Verfügung. Von diesen 8.428 m<sup>2</sup> Fläche sind 2.312 m<sup>2</sup> Fläche als Erstaufforstungsfläche für den B-Plan Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße" zu verwenden. Die durch die Oberförsterei Bad Wilsnack bestätigte Erstaufforstungsplanung des Flächenanbieters sieht am Standort die Entwicklung eines Laubmischwaldes vor. Der durch die Waldumwandlung entstehende Eingriff wird dadurch kompensiert. Für die Maßnahme muss eine grundbuchliche Sicherung vor Einreichung des ersten Bauantrages erfolgen. Die erfolgte Umsetzung ist der Gemeinde Oberkrämer nachzuweisen.



**Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw**  
Bebauungsplan Nr. 84/2022  
„Wohnbebauung Bahnstraße - Flurstück 398“



Übersichtsplan ohne Maßstab mit ungefährender Lage des Gebiets (schwarz) Kartengrundlage Brandenburg-Viewer, Geobasisdaten (Luftbild), © GeoBasis-DE/LGB (2023), dld/by-2.0

**Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**


Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenerverordnung (PlanZVO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Planbereich: Gemarkung Bötzw, Flur 10, Flurstück 398

Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan ÖbVI Dipl.-Ing. Horst Obermann, An der Bahn 2, 16547 Birkenwerder (Stand 28.11.2017)

Planungsstand: Entwurf, 23.07.2024

Planverfasser:



Ingenieur-Gesellschaft Falkenrehde mbH  
Geobasis-Schulstraße 23 · 14471 Pötschen · Tel. 03071 40330-30