

TOP: 10

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Kämmerei

Datum
22.11.2017

Drucksache-Nr.:01-78-2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Stadtverordnetenversammlung	07.12.2017					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 "Fontaneweg 4/6" der Stadt Kremmen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Fontaneweg 4/6".

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19, 239 teilweise und 241 teilweise der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen mit einer Größe von insgesamt rund 0,3 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Planungsziel ist es, eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 "Am Sittelskanal" zu schaffen.

Das Verfahren soll gemäß § 13 b BauGB 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
-----------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....
-------------------------	--------------------------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Frau Tamms

.....
 Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in Rede stehenden Flächen vor. Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich und sind nicht nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelbar. Mit der BauGB Novelle 2017 besteht zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Möglichkeit, Außenbereichsflächen, für die eine Wohnnutzung vorgesehen ist und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 b BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bebauungspläne nach § 13 b BauGB 2017 sind gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf die Entwicklungsoption nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) anzurechnen.

Die der Stadt Kremmen zur Verfügung stehenden Entwicklungsoptionen sind derzeit noch an andere B-Pläne gebunden. Dem Investor ist es bekannt, dass der Abschluss des Verfahrens möglicherweise bis Ende 2018 dauern könnte.

Der Investor wird alle Kosten übernehmen.

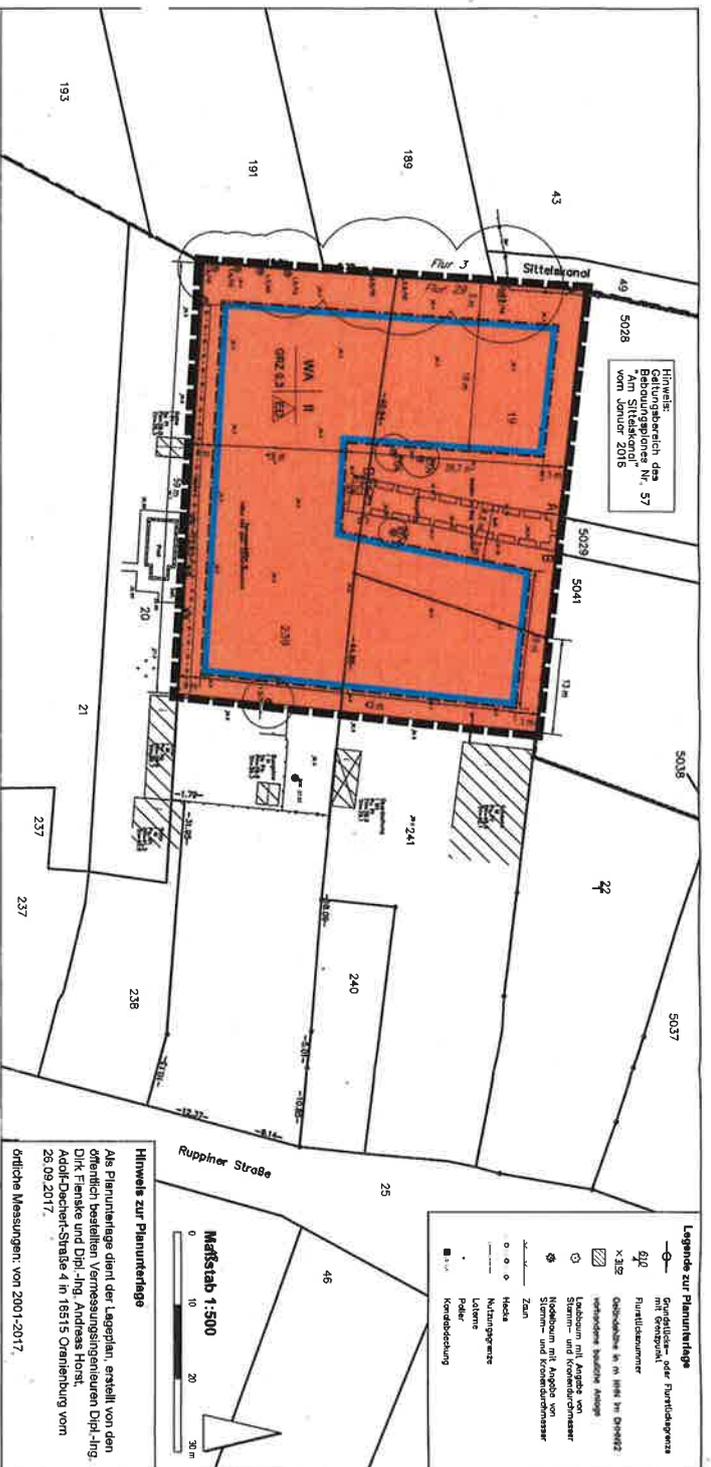
Anlagen

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 63 "Fontaneweg 4/6"
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 63 "Fontaneweg 4/6", Entwurf 20.11.2017 (A 3 ohne textliche Festsetzungen)
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 63 "Fontaneweg 4/6", Entwurf 20.11.2017

gez. Susanne Tamms
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

.....

.....



Legende zur Planunterlage

—	Grenzfugen- oder Grundstücksgrenze
○	Grundstücksummer
○	Partiellsummen
x 3/2	Geschichte in m Höhe im Bogenmaß
⊗	verfügbare baufähige Fläche
⊙	Laubbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
⊕	Reisbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
○	Zaun
○	Hecke
○	Kulturpflanze
○	Lärme
○	Pflanz
○	Kornbedeckung

Maßstab 1:500

0 10 20 30m

Hinweise zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan, erstellt von dem örtlich bestellten Vermessungsingenieurten Dipl.-Ing. Dirk Peterske und Dipl.-Ing. Andreas Hork. Adolf-Decker-Straße 4 in 18515 Oranienburg vom 28.09.2017.

örtliche Messungen: von 2001-2017.

Hinweis:
Abweichlich dem
Rebauungsplan Nr. 57
"Am Sitteleranal"
vom Januar 2016

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



W.A. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baufinden, Baugrenzen



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise

Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet W.A. sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2. Im allgemeinen Wohngebiet W.A. ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BrgVG

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 241 und 239 der Flur 29 in der Gemarkung Kremen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze

5. Bei der Errichtung von Wohngebäuden müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden; je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m² Wohnfläche zwei Stellplätze. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BrgVG

Hinweise

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremen. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fleddermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)



Übersichtsgegenplan o. M. (DTK10) © GeoBasis-DE/LGB 2017, LND 11/17)

Stadt Kremen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 63 "Fontaneweg 4/6"
OT Kremen

Entwurf

Stand: November 2017

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A2)



