

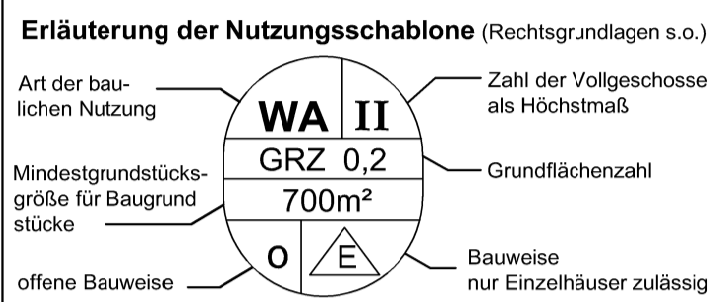
# Planzeichnung M 1:500



**Katastervermerk**  
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Osnabrück  
 Gemeinde Osnabrück  
 Gemarkung Osnabrück  
 Flur 007  
 Datum: 2020

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 allgemeines Wohngebiet  
 § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)  
**GRZ 0,2** 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)
  - E** Einzelhäuser (§22 Abs.2 BauNVO)
  - Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- M1 M2** Bezeichnung von Teilflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

- Hinweisliche Darstellung**
- Δm** Bemaßung Maßangabe in Meter
- Darstellungen der Plangrundlage**
- vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnnummer
  - ▨** vorhandene Gebäude
  - vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser
  - ⊙** vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf
  - ⊕** vorh. Geländehöhe in m über NHN

- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 und 25.a) BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)
- 7.1 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 ist auf dem betreffenden Baugrundstück innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** eine dichte flächige Gehölzpflanzung als frei wachsende Hecke zu entwickeln.
- Hierzu sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:
- bis zu einer GRZ 0,05 je 1m² versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:
  - 2m² flächige Gehölzpflanzung, bestehend aus einem Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch je 1m² der festgesetzten Fläche **M1**
- Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des betreffenden Eingriffs zu erfolgen. Eine Nutzung dieser Gehölzfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.

- 7.2 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 ist auf dem betreffenden Baugrundstück innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** eine Extensivwiese zu entwickeln.
- Hierzu sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:
- ab einer GRZ 0,05 bis zu einer GRZ 0,11 je 1m² versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:
  - 2 m² Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regionalsaatgut (heimisch, standortgerecht).
- Die Anlage hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des betreffenden Eingriffs zu erfolgen. Eine Nutzung dieser Extensivwiesenfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zulässig.

- 7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken** (§9 Abs.1 Nr.25.a) BauGB)
- Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung sind auf dem betreffenden Baugrundstück Laubbäume wie folgt zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:
- ab einer GRZ 0,11 bis zu einer GRZ 0,3 je angefangene 25m² versiegelter Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück:
  - 1 standortgerechter gebietsheimischer großkroniger Laubb Baum (Stammumfang 12-14 cm).
- Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 7.4 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.
- II. Nachrichtliche Übernahme** (§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.

- III. Hinweis zum Immissionsschutz**
- Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit von der Hauptstraße abgewandt anzuordnen.

## Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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. 391) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Planzeichenvorordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

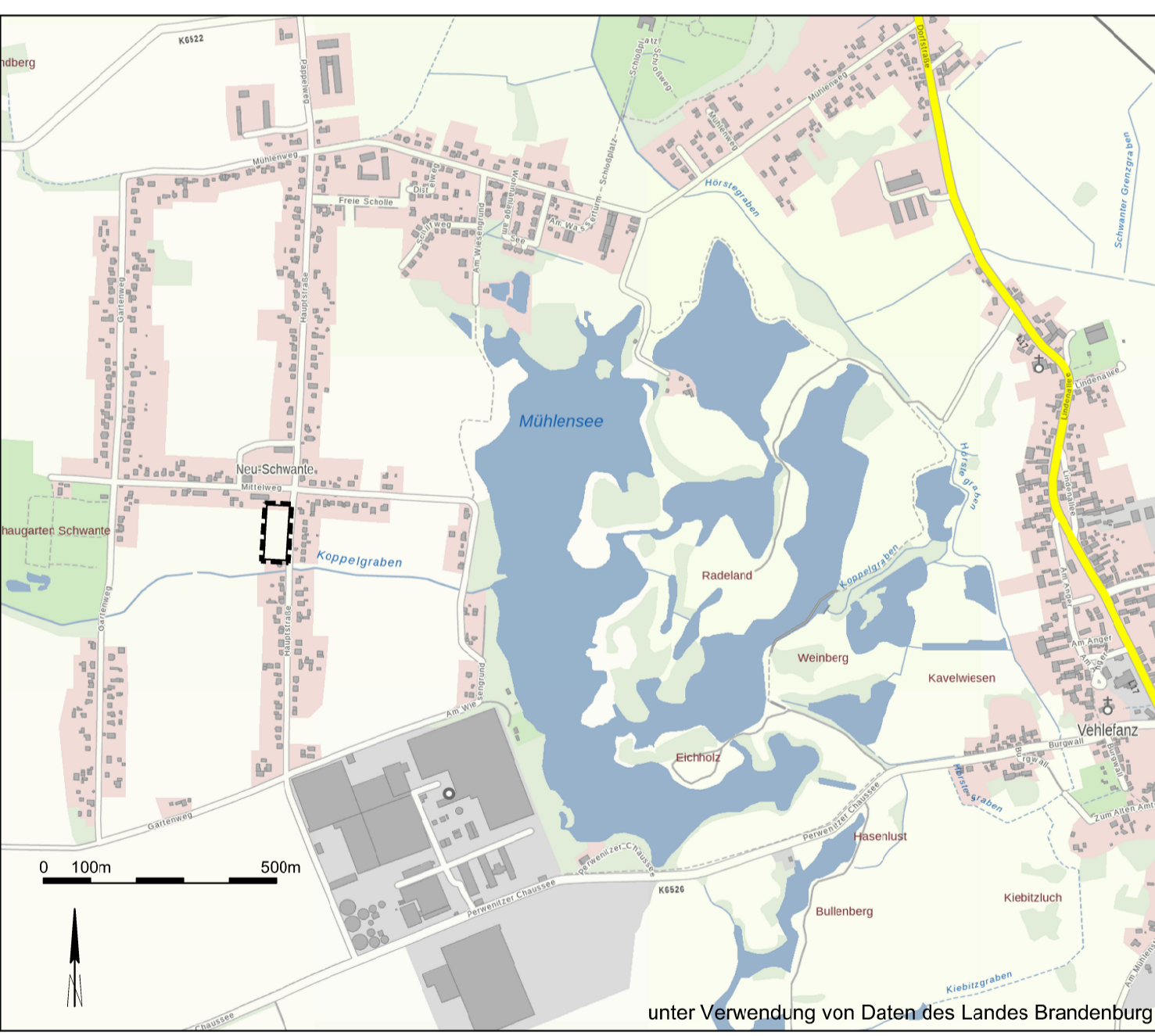
## Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- 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 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- (2) Gem. §1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- (3) 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 0,2**
- 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. 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.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 09.10.2025 für das Plangebiet gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 89/2025 „Wohnbebauung an der Hauptstraße“ OT Schwante beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 erfolgt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Anschieben vom 23.10.2025 durchgeführt. Zugleich wurde zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach §2 Abs. 4 BauGB aufgeführt.
4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2026 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2026 mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit den nach Einschätzung der Kommune wesentlicher bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu war mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausfertigungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
8. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von ..... 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.
9. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
10. **Ausfertigungsvermerk:** Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom ..... übereinstimmen.
11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

## Lage des Plangebietes



**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 89/2025**  
**„Wohnbebauung an der Hauptstraße“ OT Schwante**

**Entwurf**  
**Februar 2026**

**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**