

**Legende zur Planunterlage**

	Grundstücks- oder Flurstücksgränze mit Grenzpunkt		Laubbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser		Kanaloedeckel / Schacht		Schacht / Grube
	Flurstücksnummer		Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser		GAS- Leitung		Elektrokasten / Verteiler
	Geländehöhe in m NNH im DHHN 2016		Zaun		Betonmatt		Stahlmast
	vorhandenes Wohngebäude mit Hausnummer		Nutzungsgränze		Unterird. Trinkwasserleitung		Wasserschleiber
	vorhandenes Nebengebäude		Poller		Unterird. Regenwasserleitung		Wasserschleiber
			Hecke		Schmutzwasserleitung		Wasserhahn
			Böschung		Telekomleitung		Verkehrszeichen

**Hinweis zur Planunterlage**  
 Als Planunterlage dient der Lageplan Nr. 2024112-L2 vom 05.08.2024, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerhard Schech, Lehnitzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 16.09.2024 sowie örtlichen Aufnahmen vom 31.07.2024.  
 Amtliches Bezugssystem: ETRS89  
 Höhensystem: DHHN 2016  
 Maßstab 1 : 500

**Planzeichenerklärung Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 z.B. **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, Baugrenzen**  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
 z.B. **a = 12 m** abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Weitere Planzeichen**  
 Bemaßung der Länge in Meter
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- |   |                  |
|---|------------------|
| Art der baulichen Nutzung                       | Grundflächenzahl |
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß | Bauweise         |
- Vermerke**  
**Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG**  
 Die Bäume (Linden) im Straßenraum der Bahnhofstraße sind gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 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. 1 - 5 der Bau-nutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Bauweise**  
 2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 14 m nicht überschreiten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke**  
 3. Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 18 m entlang der Bahnhofstraße.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG
- Erhaltungsbindungen**  
 7. Die Bäume (Linden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Gestalterische Festsetzungen**  
 8. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO
9. Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abgedeckt und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterbaut sind.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
- Sonstige Festsetzungen**  
 10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Hinweise**

**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** (z. B. Zauneidechsen, Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).  
 Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).  
 Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

**Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG**  
 Die Bäume (Kopflinden) im Straßenraum der Bahnhofstraße sind gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

**Stellplatzsatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ..... 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 einwandfrei möglich.

.....  
 Hersteller der Planunterlage

**Verfahrensvermerke**

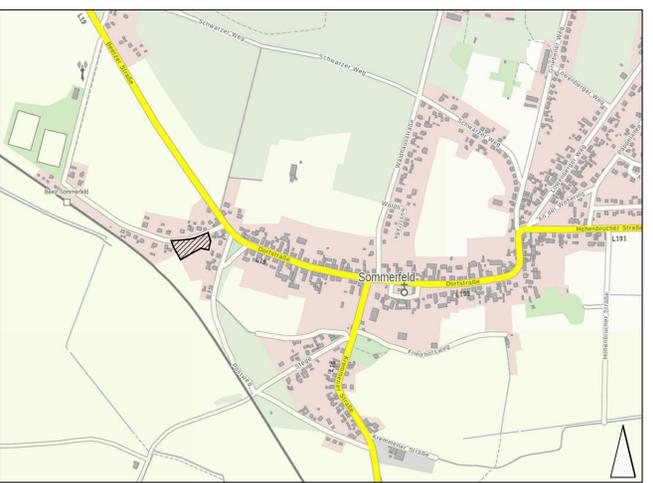
**Ausfertigung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Kremmen, .....  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, ist vom ..... bis einschließlich zum ..... ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, .....  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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])



Übersichtslageplan, M 1:10.000 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-deby-2-0, WebAtlasDE BE/BB)

**Stadt Kremmen**  
 Landkreis Oberhavel

**Bebauungsplan Nr. 93 „Bahnhofstraße 3 - 11“, OT Sommerfeld**

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Planverfasser:**  
 Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH  
 Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A) | 13355 Berlin  
 Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de