



- ### Legende zur Planunterlage
- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
  - Flurstücknummer
  - Geländehöhe in m NN im DHHN 2016
  - vorhandenes Wohngebäude
  - vorhandenes Nebengebäude
  - Laubbäum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
  - Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
  - Zaun
  - Nutzungsgrenze
  - Polter
  - Kanaldedeckel / Schacht
  - Böschung
  - GAS- Leitung
  - Unterirdische E-Leitung
  - Oberirdische E-Leitung
  - Unterird. Trinkwasserleitung
  - Regenwasserleitung
  - Schmutzwasserleitung
  - Telekomleitung
  - Schacht / Grube
  - Elektrokasten / Verteiler
  - Betonmast
  - Stahlmast
  - Wasserschleieber
  - Unterflurhydrant
  - Verkehrszeichen
  - Holzmoast
  - Laternen
  - Gasschleieber
  - Wasserhahn

### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan Nr. 2024071-L1 vom 31.05.2024, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerhard Scheich, Lehmitzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 03.05.2024 sowie örtlichen Aufnahmen vom 14.05.2024, 15.05.2024 und 21.05.2024.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN 2016

Maßstab 1 : 500

- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO*
- ### Sonstige Festsetzungen
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### Hinweise

#### Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 136, Flur 04, Gemarkung Sommerfeld wurde von Seiten des Forstamtes Oberhavel als untere Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde mit Stellungnahme vom 14.11.2024 (Gesch.Z.: 080-03-7026-32/BP-14/24) erteilt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

#### Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten bekannt sowie ein Vorkommen von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (z. B. Fledermausarten) 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** der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen infolge der baubedingten Vergrünerung der Altvögel ist der **Baubeginn außerhalb der Brutzeit** zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (> 10 Tage) bis Anfang Mai aufrechtzuerhalten.

Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bautätigkeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelege oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert; sie informiert die untere Naturschutzbehörde über das Ergebnis. Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme drohende Verstöße gegen Verbotbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die untere Naturschutzbehörde in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

Die im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu fallenden **Höhlenbäume** sind nach Ende der Brutperiode auf Baumhöhlen hin zu untersuchen (Endoskopie). Zwei Bäume bieten mit jeweils zwei Höhlungen Potenzial für Lebensstätten für Vögel (Nischen- und Höhlenbrüter) sowie für Fledermäuse. Die Baumhöhlen müssen nach der Untersuchung einseitig verschlossen werden, so dass ein Herausfliegen von möglicherweise noch darin befindlichen Tieren möglich ist. Für den Verlust der Höhlenbäume sind im Verhältnis 1 : 2 **Nisthilfen** am Baumbestand in der unmittelbaren Umgebung anzubringen. Kann bei der Endoskopie der Brutvogelart festgestellt werden, die die Baumhöhle bzw. Baumhöhlen genutzt hat, so sind entsprechende Nistkästen dieser Art bzw. Arten zu verwenden. Kann die Art nicht festgestellt werden, sind Nisthöhlen anzubringen, die von mehreren Brutvogelarten und auch von Fledermäusen genutzt werden können (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B 32 mm). Die artgerechten Niststätten sind im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen, im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Die Nisthilfen sind in Richtung Süd-Osten auszurichten. Die Anbringung soll in mindestens 2,50 m Höhe erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen.

Vor Baumfällungen sowie vor Abriss von Gebäuden sind **potentielle Quartiere auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum und kein Gebäudeabriss gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte sind geeignete **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand umzusetzen.

**Die Ersatzhabitate sind vor der Inanspruchnahme der Bestandshabitate zu installieren.**

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.

#### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt mit Inkrafttreten und Vollzug der Waldum-wandlung die Satzung über die Erhaltung und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen (Baumschutzsatzung).

#### 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

## Planzeichenerklärung Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet 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

z.B. **a = 15 m** abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

### Grünflächen

Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: **Privatgärten**

### 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 **15.9m**

räumlicher Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Sommerfeld"

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- 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 BauNVO 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

- Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

### Mindestgröße der Baugrundstücke

- Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

### Private Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privatgärten" sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von offenen Zäunen als bauliche Grundstückseinfriedungen, unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

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

- 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*

- Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu versickern.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

### Gestalterische Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geeignete Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO*

## 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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 (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 (Planzeichenverordnung 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, o.M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, WebAtlasDE BE/BB)

**Stadt Kremen**  
Landkreis Oberhavel

## Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“, OT Sommerfeld

### Satzungsfassung

Planverfasser:  
**SZSP** 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