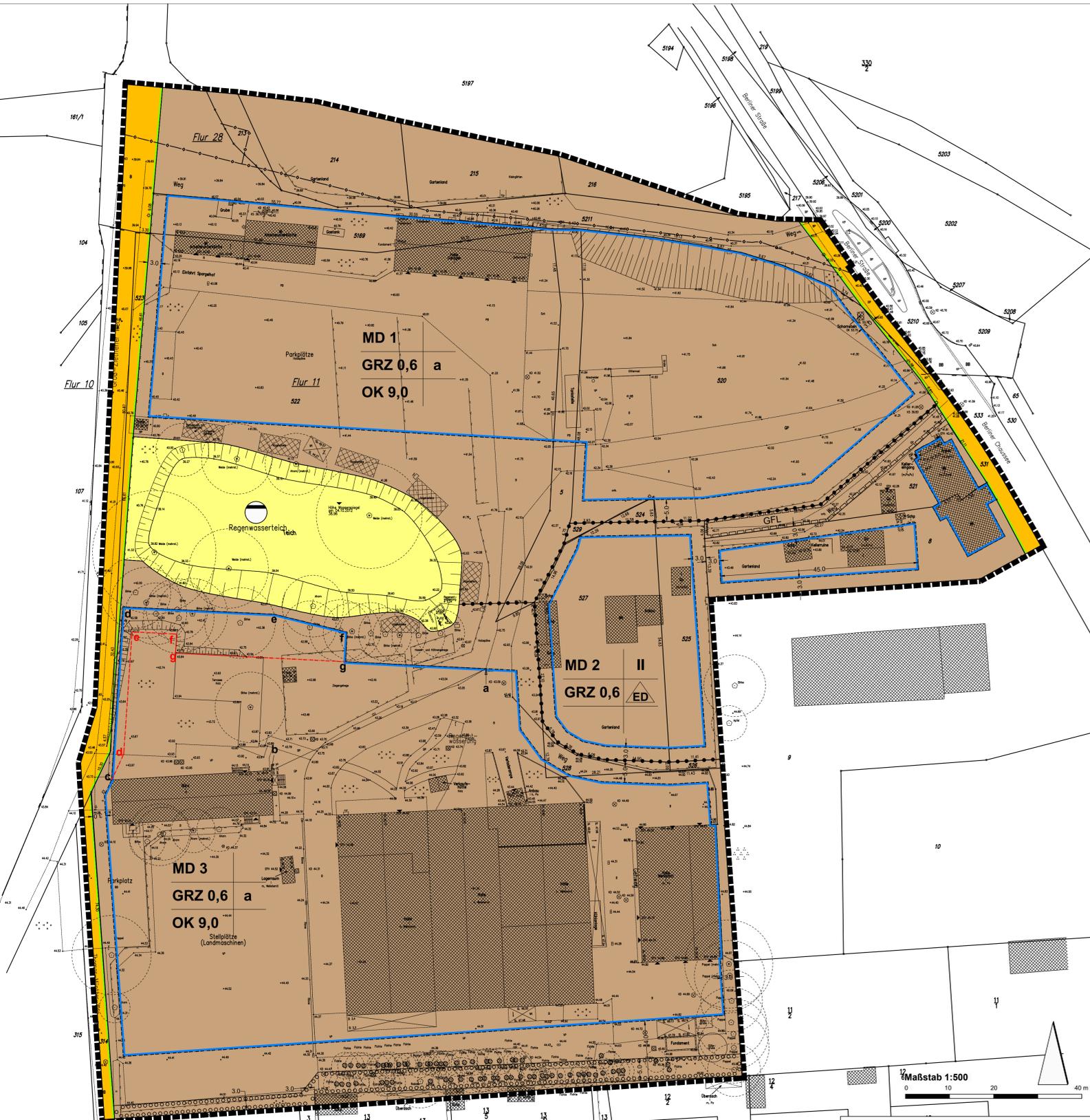


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" der Stadt Kremmen



Höhenanschlüsse, Sockelanzersetzungen
 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugeschehen frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenaufnahme erforderlich.

Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient der Lageplan, erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Derksen und Herrn Dipl.-Ing. Christoph König, Benzstraße 7b in 14482 Potsdam vom 29.09.2015.
 örtliche Messungen: 25.09.2012, Oktober 2012, 31.08.2015
 Stand Kataster- und Eigentümerangaben: 16.09.2015

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

z.B. **MD 1** Räumliche Gliederung des Dorfgebietes nach der Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen / nach Art der zulässigen Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,6 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

z.B. **OK 9,0** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

a 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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung: Regenwasserteich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen
GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 525, 527 und 529 der Flur 11 in der Gemarkung der Kremmen (Katasterstand: 16.09.2015) sowie zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Weitere Planzeichen
 z.B. **abcdedga** Kennzeichnung der Eckpunkte zur Abgrenzung einer Fläche

z.B. **abcdedga** bisherige Kennzeichnung der Eckpunkte zur Abgrenzung einer Fläche

--- bisher festgesetzte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitungen
 unterirdische Hauptversorgungsleitung -Gas-, > 4 bar, in Betrieb (gemäß NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, mit Schreiben vom 24.11.2015)

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe in m NHN im DHHN92
- Gebäude
- eingemessener Laubbäum
- Zaun
- Nutzungsgrenze
- Laterne
- Polier
- Kanalabdeckung

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Betriebstankstellen landwirtschaftlicher Betriebe.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Tierhaltung in Schaugehegen und die Kleintierhaltungszucht.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Betriebsformen Lebensmittel-discounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf der Fläche zwischen den Punkten „abodefga“ im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, bei Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 1 ist die Höhe von 42 m über NHN im DHHN 92.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 ist die Höhe von 44,5 m über NHN im DHHN 92.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 5 m zugelassen werden.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 60 m zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

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

Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen ist 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

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze sind je 2 angefangene Bus-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbäum der Mindestqualität 18/20 oder ein großkroniger Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dies gilt nicht für temporäre Bedarfstellplätze sowie für Stellplatzanlagen für Landmaschinen, Lastkraftwagen und sonstige Lieferfahrzeuge.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist als Sicht- und Immissionsschutz eine dichte Heckenpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Mindestqualität 80/100 zu pflanzen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 525, 527 und 529 der Flur 11 in der Gemarkung der Kremmen (Katasterstand: 16.09.2015) sowie zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitung

Im Bereich der Vegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verläuft nach Hinweis der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)** eine Versorgungsleitungen für Gas mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation. Gemäß den Technischen Regeln des DVWG-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung gemäß Hinweis der NBB die Bauausführenden vor Ort einzuzweisen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) bekannt.

Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -sanierung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Bei einem Verlust der Brutstätten des Hausperflings im Gebiet sind geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu befestigen. Für den Hausperfling sind Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern in einer Höhe von mindestens 2,50 m sowie mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung an Gebäuden anzubringen. Für jede weggefallene Brutstätte ist eine Ersatzniststätte einzurichten (Ausgleichsverhältnis 1:1).
- Bei einem Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind im Gebiet geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.
- Bei einem Ausbau von Dachböden oder einer Erneuerung der Dachhaut sind im Vorfeld die ausgebauten Dachräume auf ggf. vorhandene Fledermausquartierstandorte zu untersuchen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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 die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 09.12.2015 (Gesch.-Z.: KMDB 1.21) ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Das Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 eindeutig möglich.

Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, die 1. Änderung des Bebauungsplans "Spargelhof" gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kremmen, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 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 der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Spargelhof" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, Bürgermeister

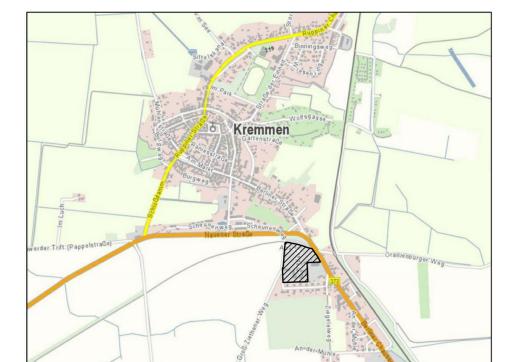
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 (Planzeichensatzung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Stadt Kremmen
 Landkreis Oberhavel



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof", OT Kremmen

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

Stand: August 2025

Maßstab: 1 : 500 (im Original 1031 x 594)