



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 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 als Doppelhäuser oder Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

- Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 15 m entlang der Bahnhofstraße.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 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
- 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 BbgWG

Anpflanzgebote

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m² sind mindestens ein Heister 150/175 hoch und vier zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltungsbindungen

- Die Bäume (Kopflinden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gestalterische Festsetzungen

- 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

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnrieb muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäuseite orientiert sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

- 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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (Zauneidechsen) bekannt oder 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 Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde **vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation** vorzulegen. Die vorhandene Zauneidechsenpopulation ist in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen. Das Abfangen und die Umsiedlung bzw. Umsetzung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

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.

Anmerkung: Im Zuge von faunistischen Untersuchungen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet. Die Zauneidechsen wurden 2024 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in ein Ersatzhabitat umgesiedelt (Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vom 10.06.2024 – Aktenzeichen 24-0788_Km). Die Wiedereinwanderung von Zauneidechsen wird bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch einen Reptilienzaun vermieden.

Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)

Südlich des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ befindet sich die Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) sowie das Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Beetz / Sommerfeld als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) und genießen Bestandsschutz.

Bei der Umsetzung der Planungen ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass keinerlei Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauausführungen in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Durch den Eisenbahnbetrieb (Regional- und Güterverkehr) entstehen Emissionen, die gegebenenfalls auch zu Immissionen an Wohngebäuden führen können. Der geltende Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner / Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben.

Für die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke, beziehungsweise deren bestimmungsgemäßen Betrieb ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkflug, Erschütterungen, Lärmbelastigungen etc., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

Gegebenenfalls sind von den jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen gegen die von dem Eisenbahnbetrieb verursachten Emissionen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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 eindeutig möglich.

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 ausfertigt.

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

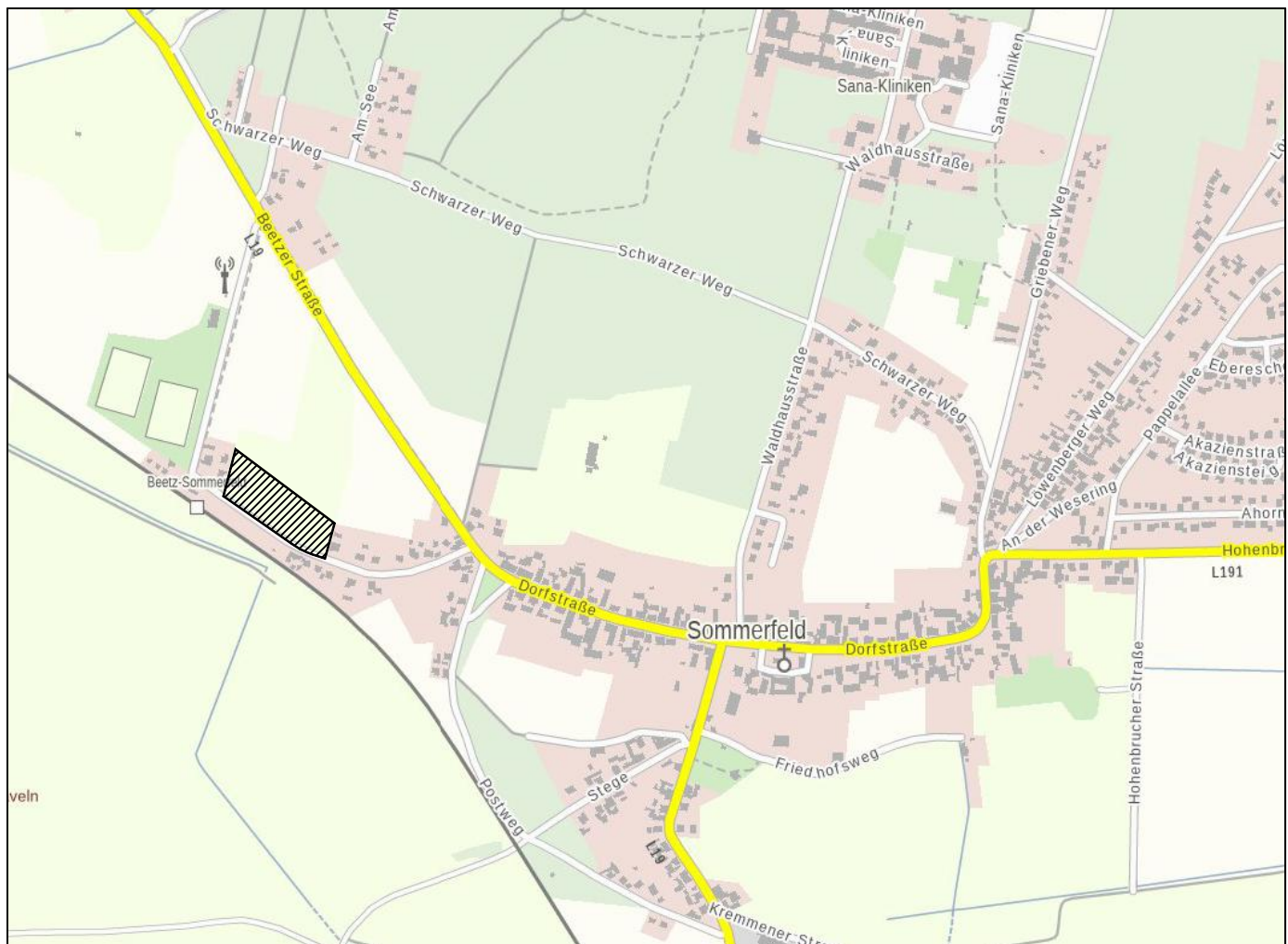
Rechtsgrundlagen

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 (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 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, WebAtlasDE BE/BB)

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Satzungsfassung

Mai 2025

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

Maßstab: 1 : 500