

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Bestandsplan *Bahnhofstraße 20/22/24* vom 03.12.2021, erstellt vom Ingenieurbüro Noffke + Bertel, Berliner Straße 64a in 10540 Hohen Neuendorf mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 23.08.2021 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 01.12.2021.

Amliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHN 2016

Maßstab 1:500

- ### Textliche Festsetzungen
- Art und Maß 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 Baunutzungsverordnung 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 zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 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 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
- 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** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von 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.
- Schmutzwasserbeseitigungssatzung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).
- Stellplatzsatzung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

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

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 4. März 2021 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

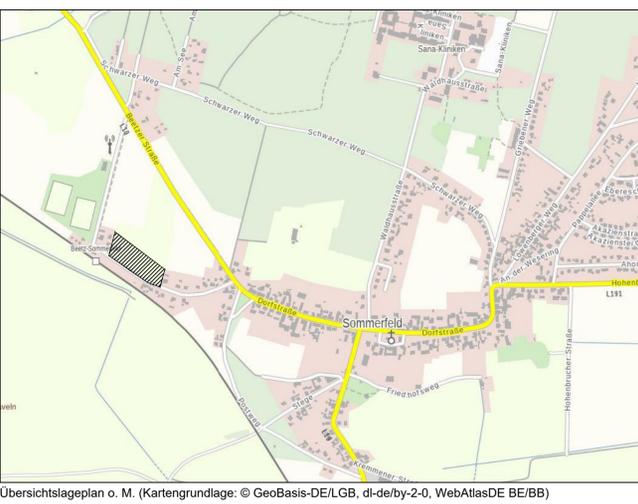
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])



Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, 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:
szsp Dr. Szamatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH
Brunnenstraße 181 | 10119 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A2) Stand: März 2022



Legende zur Planunterlage

○ Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt	— GAS — GAS- Leitung
18 Flurstücksnr.	--- Unterirdische E-Leitung
• 3,32 Geländehöhe in m NHN im DHN 2016	— Oberirdische E-Leitung
☒ vorhandene bauliche Anlage	— Unterird. Trinkwasserleitung
⊕ Laubbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser	— RW Regenwasserleitung
⊗ Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser	— Schmutzwasserleitung
— Zaun	— Telekomleitung
— Hecke	☒ Schacht / Grube
— Nutzungsgrenze	☒ Elektrokasten / Verteiler
• Poller	☒ Betonmast
⊗ Kanaldeckel / Schacht	☒ Stahlmast
— Böschung	☒ Laterne
	☒ Wasserschieber
	☒ Unterflurhydrant
	☒ Verkehrszeichen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,4** 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

△ nur Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen

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

— Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

☒ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

● Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

14.6m Bemaßung der Länge in Meter

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