

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Flur- und Gemarkungsgrenze
Berliner Straße
Einschrieb
Wohngebäude inklusive Hausnummer
Öffentliche Gebäude
sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen am 08.09.2021.



Anschluss Teilbereich Nord

Teilbereich Nord

Legende zur Planzeichnung

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen - Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Grundfläche:
Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Bau-, Bauordn. und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 unter Einbezug angrenzender Verkehrsflächen
Anpassung an die baulichen Gegebenheiten im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-) Entwicklungen in der Ortsteilzone

- Entwicklungssatzung - Festlegung von Bereichen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Bebaute Areale im planungsrechtlichen Außenbereich, die im Flächenutzungsplan 'Kremen 2040' als 'Bauflächen' dargestellt werden

- Ergänzungssatzung - Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sofern diese durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt sind

- Nachrichtliche Übernahme verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) der Stadt Kremen
räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsumgriff
räumlicher Geltungsbereich von in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen / Vorhaben- und Erschließungsplänen der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsumgriff

- Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB
öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Parkanlage

Schutzgebietskulisse der Stadt Kremen

Natura 2000 Schutzgebiete - SPA-Gebiet Rhin-Havelucht (DE 3242-421)
Die Schutzgebietsgrenze des SPA-Gebietes 'Rhin-Havelucht' (DE 3242-421) wurde aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LÜB) übernommen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an die Flurstücksgrenzen des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen, angepasst.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchG) gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021)
Die gesetzlich geschützten Biotop wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021) aufgenommen. Nachgelagert erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotop auf Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten Regenwassertümpel auf dem Gelände des Spargelrofs erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturnah ausgebaute Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die Planzeichnung übernommen.

Fischschottergebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß BbgDSchG (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Einzeldenkmal (Bau- / Gartendenkmal)
Gesamtanlage (Ensemble) das dem Denkmalschutz unterliegt (ID-Nummer 09165272) gemäß Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09.2003 - 01.10.2003
Bodendenkmal (Stand der Daten: 2021)

Kennzeichnungen
50 m Sicherheitsabstand (Schutzradius) um Immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Flüssiggasverteilager)

Satzung der Stadt Kremen

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Auf Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKV) in der Fassung und Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 107, Nr. 19), S. 286, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I / 21, Nr. 21) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
(1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Kremen der Stadt Kremen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
(2) Die in der Planzeichnung als 'Entwicklungsflächen' mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den festgelegten Entwicklungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremen:
Flur 003: Flurstücke 129 tw., 130 tw., 131 tw., 131/2 tw., 132 tw., 133 tw., 133/2 tw., 134 tw., 134/2 tw., 138 tw., 139 tw., 140 tw., 141 tw., 142 tw., 143 tw., 143/2 tw., 251 tw., 812, 813, 814, 815, 821, 822, 823, 824
Flur 029: Flurstücke 46 tw., 47 tw., 53, 54, 55 tw., 56 tw., 57 tw., 58 tw., 59 tw., 60 tw., 61 tw., 62 tw., 63 tw., 64 tw., 65 tw., 66 tw.
(3) Die in der Planzeichnung als 'Ergänzungsfächen' mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den erbrachten Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremen:
Flur 003: Flurstücke 691 tw., 692 tw., 693
Flur 029: Flurstücke 28, 5049 tw., 72, 353 tw., 1413, 1412 tw.
Flur 028: Flurstücke 5055, 20 tw., 239 tw., 241 tw., 23 tw., 21 tw., 20 tw., 24 tw., 559 tw., 110, 114, 116, 505, 507 tw., 291 tw., 292 tw., 304 tw., 54 tw., 329, 330/2, 331 tw., 333 tw.
Flur 011: Flurstücke 189 tw., 187 tw., 356 tw., 353 tw.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen des § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 3a BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(1) Grundflächenzahl
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück tiefenunterschritten wird um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
(2) Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(1) Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen festgesetzt:
1. Innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich 'Carports') nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch außerhalb des Satzungsumgriffes, aber im wesentlichen mindestens Befestigungen wie Betonsteine, Fugensplitt, Asphaltbeläge und Betonunterlagen sind unzulässig.
2. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
(2) Der Ausgleich für Bodenversiegelungen innerhalb der festgelegten Ergänzungsfächen ist durch die Neuanpflanzung von Gehölzen zu erbringen.
1. Je Baugrundstück sind flächige Gehölzpflanzungen im Umfang von mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angefangene 10 m² überbauene Fläche eine 20 m umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und standortgerechten Stäuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche für eine zusammenhängende Gehölzpflanzung beträgt 100 m². Es ist eine Pflanzqualität von 60/100 cm und eine Pflanzhöhe von mindestens 1 Strauch pro 2 m² einzuhalten.
2. Zusätzlich zu den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen, die sich aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 dieser Satzung ergeben ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angefangene 25 m² überbauener Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbau gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Bollenware, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 15-18 cm zulässig.
3. Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsbereiches realisierbar, kann der Eingriffverursacher alternativ die Pflanzung auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsumgriffes, aber im wesentlichen zum Zweck der Pflanzung, anregen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen von Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Träger-schaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
4. Die Pflanzungen sind durch den Eingriffverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Der zuständige Genehmigungsbehörde ist ein Nachweis über die erfolgten Pflanzungen in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) zu erbringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Geholterlust ist dieser zu ersetzen.

Table with 2 columns: Pflanzliste 1: standortgerechte Laubbäume and Pflanzliste 2: standortgerechte Gehölze. Lists various tree species like Acer campestre, Carpinus betulus, etc.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DEA/GB (2022), dl-de/by-2-0)

Stadt Kremen Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen

Blatt 1 - Stadtgebiet nördlicher Teil