

Legende zur Planunterlagen

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- 3/25 Geländehöhe in m NN im DHHN 16
- vorhandene bauliche Anlage
- Laubbäum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- Zaun
- Hecke
- Nutzungsgrenze
- Poller
- Kanaldeckel / Schacht
- Böschung
- GAS- Leitung
- Unterirdische E-Leitung
- Oberirdische E-Leitung
- Unterird. Trinkwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Telekomleitung
- Schacht / Grube
- Elektrokasten / Verteiler
- Betonmast
- Stahlmast
- Wasserschleber
- Unterflurhydrant
- Verkehrszeichen
- Coschleber
- Wasserhahn

Hinweis zur Planunterlagen

Als Planunterlagen dient der Lageplan (LP - Nr.: 2021055 - L2) vom 22.04.2021, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerhard Schreck, Lehrritzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 05.09.2022 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 13.04.2021.

Amliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 2016

Maßstab 1:500

0 10 20 30 m

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.

Kremen,
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.

Kremen,
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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 (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 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GRZ 0,25** 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**
- a** abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**
- a** Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - a** Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - a** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

- 14,6m** Bemaßung der Länge in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Nachrichtliche Übernahme

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
Gemäß Grundbuch von Kremen Blatt 3404 lfd. Nr des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 wurde für das Flurstück 69/6 (neu: 271) der Flur 3 in der Gemarkung Kremen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die e.d.is Aktiengesellschaft, Fürstenwalde eingetragen.

Gemäß Grundbuch von Kremen Blatt 3405 lfd. Nr des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 wurde für das Flurstück 69/7 (neu: 273) der Flur 3 in der Gemarkung Kremen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die e.d.is Aktiengesellschaft, Fürstenwalde eingetragen.

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 als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO

Mindestgröße der Baugrundstücke

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann für das Flurstück 266 (neu) eine Unterschreitung des Mindestmaßes um bis zu 200 m² zugelassen werden.
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

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 BbgVG

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 Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 261 der Flur 3 in der Gemarkung Kremen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Schmutzwasserbeseitigungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremen.

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.

Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops
Bei Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Trockenrasen (Biototyp 05121221 - Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10 %). Der Schutzstatus der Flächen wurde im Sommer 2021 fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis der Vegetationsaufnahmen handelt es sich in einem Umfang von rund 3.760 Quadratmetern um einen nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen.

Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Trockenrasens führen können, verboten. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gegeben sind.

Mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 28.10.2022 (Aktenzeichen: 22-1276_Km) wurde eine **Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops mit Nebenbestimmungen erteilt**:

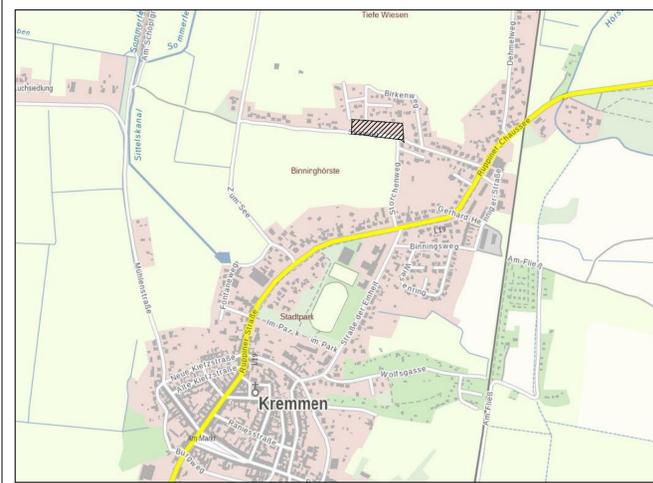
- Die Fläche ist als Ersatzfläche für Entwicklung und Erhalt eines Trockenrasens über 25 Jahre im Grundbuch dinglich zu sichern (Eintragung einer Dienstbarkeit). Die Eintragung ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Für die Maßnahmen der Bodenübertragung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die entsprechende Qualifikation für dafür eingesetzten Person ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Da die Ersatzfläche zuvor landwirtschaftlich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass ein hoher Nährstoffgehalt vorliegt. Die Ersatzfläche ist daher so vorzubereiten, dass sie den Nährstoffansprüchen des zu ersetzenden Biotops entspricht (z. B. durch Aushagerung). Dies ist im Anschluss durch Untersuchungen zu kontrollieren. Der Monitoringumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der gesamte Vorgang (Bodenvorbereitung, Entnahme der Heidenelken, Oberbodenabtrag und -übertrag) ist zu dokumentieren (z. B. Protokoll, Fotos). Diese sind der unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.
- Die vorzufindenden Exemplare der Art *Dianthus deltoides* (Heidenelke) sind manuell fachgerecht zu entnehmen und umgehend auf der Ersatzfläche einzupflanzen.
- Um die Art *Dianthus deltoides* (Heidenelke) zu fördern, ist auf eine mehrfache sowie frühe Mahd zu verzichten. Nach der Fertigstellungspflege ist daher nur eine Mahd im September mit Mahdgutabtransport durchzuführen.
- Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist der Erfolg der Maßnahme zu evaluieren und die Unterhaltungspflege auf dieser Grundlage festzulegen (ggf. erforderliche Maßnahmen wie Nachsaat oder Mahdgutübertragung, Festlegung von Mahdzeitpunkt und Schnitthöhe).
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
- Sofern eine Änderung der Sachlage eintritt, die dem jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich ist, behält sich die untere Naturschutzbehörde weitergehende Auflagen vor.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer 3.835 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks 265 der Flur 3 in der Gemarkung Kremen.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen 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 Planunterlagen



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

Stadt Kremen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“, OT Kremen

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

Oktober 2022
Maßstab: 1 : 500 (DIN A2)