

Legende zur Planunterlage

Grundstücks- oder Flurstücksgränze
 Flurstücksnummer
 Flur- und Gemarkungsgrenze
 Berliner Straße
 Einschieß

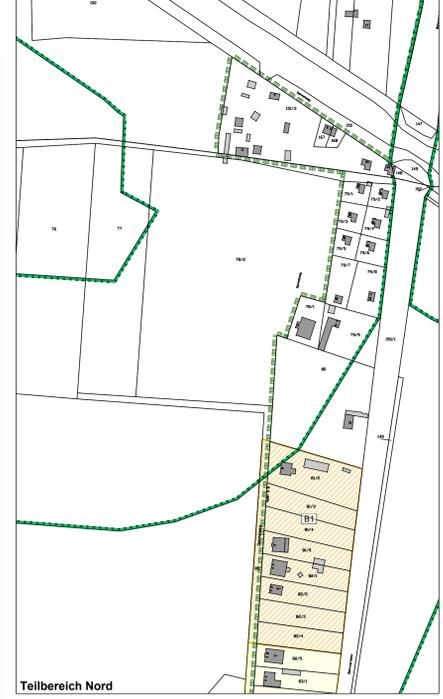
Gebäude (Wohn-, Wochenend- und Ferienhausbauwerke) inklusive Hausnummer
 öffentliche Gebäude
 sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hinweis zur Planunterlage

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

Maßstab 1:2.000
 0 10 20 40 80 120 m

Anteiliges Bezugssystem: ETRS89



Teilbereich Nord

Legende zur Planzeichnung

Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen - Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Klarstellung - räumlicher Geltungsbereich (Satzungsumgriff) des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Grundlage: **Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Raum, Bauordnung und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 unter Einbezug angrenzender Verkehrsflächen

Anpassung an die baulichen Gegebenheiten im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-) Entwicklungen der Ortsteile Kremen

z.B. [A1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

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 Flächennutzungsplan "Kremen 2040" als "Bauflächen" dargestellt werden

z.B. [B1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

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

z.B. [C1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

Nachrichtliche Übernahme verbindlicher Bauleitpläne (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) der Stadt Kremen

räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsgriff

räumlicher Geltungsbereich von in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen / Vorhaben- und Erschließungsplänen der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsgriff

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-Haveluch (DE 3242-421)

Die Schutzgebietsgrenze des SPA-Gebietes „Rhin-Haveluch“ (DE 3242-421) wurde aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LUB) übernommen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an die Flurstücksgränzen des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen, angepasst.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021)

Die gesetzlich geschützten Biotope wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt mit dem Stand der Daten von 2021 als Planungsgrundlage aufgenommen. Nachgelagert erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten Regenwasserriechelsteich auf dem Gelände des Spargelhofes erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturform ausgebildete Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die Planzeichnung übernommen.

Fischottererschongebiet Krenmer Luch, festgesetzt mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 (Beschluss-Nr. 0380). Gemäß § 78 BbgNatSchAG gilt das ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiet fort. Mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz wurde eine Überleitungsverordnung erlassen (§ 42 BbgNatSchAG).

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 Denkmalsbereiches Altstadt Kremen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09.2003 - 01.10.2003

Bodendenkmal (Stand der Daten: 2021)

Kennzeichnungen

80 m Sicherheitsabstand (Schutzradius) um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Flussigkeitsverleiger)

Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung 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 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. 122, (Nr. 18), S.8) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Satz 3 BauGB (Satzungsbereich (BauGB)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I, S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. I, Nr. 6) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen auf ihrer öffentlichen Sitzung am ... folgende Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen beschlossen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 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 812; 810; 813; 814; 815; 821; 822; 824; 824a; 85 (tw.); 123 (tw.); 129 (tw.); 130 (tw.); 131; 131a; 131b (tw.); 132 (tw.); 133; 133a; 133b; 133c (tw.); 134; 134a; 138 (tw.); 139 (tw.); 140 (tw.); 141; 141a (tw.); 142 (tw.); 248 (tw.); 251 (tw.)
- Flur 019: Flurstücke 141 (tw.); 142 (tw.); 143 (tw.); 144 (tw.); 145 (tw.); 146 (tw.); 147 (tw.); 148 (tw.); 149 (tw.); 1410 (tw.); 1411 (tw.); 1412 (tw.); 1413 (tw.); 1413a; 353 (tw.)
- Flur 029: Flurstücke 46 (tw.); 47 (tw.); 48 (tw.); 52 (tw.); 53; 54 (tw.); 55 (tw.); 56 (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 "Ergänzungflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den erbrochenen 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 48; 691 (tw.); 692; 693 (tw.); 195
- Flur 011: Flurstücke 187 (tw.); 188 (tw.); 353 (tw.); 356 (tw.)
- Flur 028: Flurstücke 112 (tw.); 21 (tw.); 23 (tw.); 24 (tw.); 110; 114; 116 (tw.); 281 (tw.); 282 (tw.); 290 (tw.); 324 (tw.); 329; 330; 331 (tw.); 333 (tw.); 505 (tw.); 507 (tw.); 543 (tw.); 559 (tw.)
- Flur 029: Flurstücke 20 (tw.); 28; 72 (tw.); 239 (tw.); 241 (tw.); 5049 (tw.); 5061; 5062; 5063; 5064

§ 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 der §§ 3 - 4 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 eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf nach § 19 BauVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländehöhefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut 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. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen folgende Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen festgesetzt:

- Innenhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftundurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fußwegesgas, Asphaltierungen und Betoniermasse sind unzulässig.
- 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.

- Je Baugrundstück sind flächige Gehölzanzahlungen im Umfang von mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angefangene 10 m² überbaubar Grundfläche eine 20 m² umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und standortgerechten Stäuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche für eine zusammenhängende Gehölzanzahlung beträgt 100 m². Es ist eine Pflanzqualität von 60 / 100 cm und eine Pflanzhöhe von mindestens 1 Strauch pro 2 m² einzuhalten.
- 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 20 m² überbaubar Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbau gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Ballerware, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 15-16 cm zulässig.
- Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Ergänzungsfächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffversucher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsgebietes, aber im räumlichen Zusammenhang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen des Baugemehrungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägererschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes innerhalb der festgelegten Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- Die Pflanzungen sind durch den Eingriffversucher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Der zuständige Genehmigungsbehörde ist ein Nachweis über die erfolgten Pflanzungen in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbeleg Pflanzen o.ä.) zu erbringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Pflanzliste 1: standortgerechte Laubbäume	Pflanzliste 2: standortgerechte Gehölze
Betula pendula	Acer campestre
Carpinus betulus	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Cornus sanguinea
Fraxinus excelsior	Corylus avellana
Malus domestica	Crataegus laevigata
Prunus avium	Crataegus monogyna
Prunus communis	Crataegus -Hybridum
Prunus domestica	Kultur-Flaume
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elseberre
Tilia cordata	Winter-Linde
	Größtkronige Obstbäume in alten Sorten
	Acer campestre
	Carpinus betulus
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Crataegus laevigata
	Crataegus monogyna
	Crataegus -Hybridum
	Euonymus europaea
	Lonicera xylosteum
	Prunus pedus
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rosa canina agg.
	Rosa corymbifera agg.
	Sambucus nigra
	Viburnum opulus
	Feld-Ahorn
	Hainbuche
	Roter Hartriegel
	Gemeine Hasel
	Zweigflügelr Weißdorn
	Eingrifflicher Weißdorn
	Weißdorn
	Europäisches Pfaffenhütchen
	Rote Heckenrosche
	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Schlehe
	Hunds-Rose
	Artengruppe Hunds-Rose
	Artengruppe Hecken-Rose
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

§ 5 Inkrafttreten

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



Übersichtslageplan (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0)

Stadt Kremen
 Landkreis Oberhavel

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

Blatt 1 - Stadtgebiet nördlicher Teil

Planverfasser: Dr. Stefan-Albrecht Schickel Planungsgesellschaft mbH
 Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 25A), 13055 Berlin
 Tel. +49 (0)30 (86) 47 39 0 E-Mail: sauer@schp.de

Dezember 2022
 Maßstab: 1 : 2.000 (1.189 x 900mm)