



Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient der Bestandsplan *Bahnhofstraße 20/22/24* vom 03.12.2021, erstellt vom Ingenieurbüro *Noßke + Bertel*, Berliner Straße 64a in 16540 Hohen Neuendorf mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 23.08.2021 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 01.12.2021.
 Amtliches Bezugssystem: ETRS89
 Höhenystem: DHHN 2016
 Maßstab 1:500

Legende zur Planunterlage

—○— Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt	— GAS — GAS- Leitung
Flurstücknummer	--- Unterirdische E-Leitung
• 312 Geländehöhe in m NNH im DHHN 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	— Telekabelleitung
— Nutzungsgrenze	☒ Schacht / Grube
• Poller	☒ Elektrokasten / Verteiler
☒ Kanaldeckel / Schacht	☒ Betonmast
— Böschung	☒ Stahlmast
	☒ Holzmast
	☒ Loterne
	☒ Wasserschleber
	☒ Unterflurhydrant
	☒ Wasserhahn
	☒ 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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

- 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 Bauutzungsverordnung 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** (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.
 Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind die Flächen hinsichtlich des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene erneut zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung durch die uNB zu bewerten.

Bahnstrecke 6504 Kremen – Meyenburg
 Südlich des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld befindet sich die **Bahnstrecke 6504 Kremen – Meyenburg** und das (nördlich der Bahnstrecke errichtete) **Bahnhofgebäude** 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 Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen 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**.
 Im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung für die Errichtung von Wohngebäuden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bauantragsunterlagen dem Landesamt für Umwelt (LfU) als örtlich zuständiger Immissionschutzbehörde und der Deutschen Bahn AG **erneut zur Stellungnahme vorzulegen**. Hieraus können sich zusätzliche **Bedingungen und Auflagen** ergeben. Diese betreffen erfahrungsgemäß insbesondere die Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Wohngebäude (Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten), das Baschalldämm-Maß der Bauteile und die technischen Anlagen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist daher bei vorliegenden Detailkenntnissen zu den entstehenden Wohngebäuden der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ggf. mit Maßnahmen der Minderung) darzulegen.

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 Kremen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremen 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 einwandfrei möglich.

.....
 Hersteller der Planunterlage

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Vordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Vordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensatzung 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 Kremen
 Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Satzungsfassung

Planverfasser:
 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

Februar 2023
 Maßstab: 1 : 500 (DIN A2)