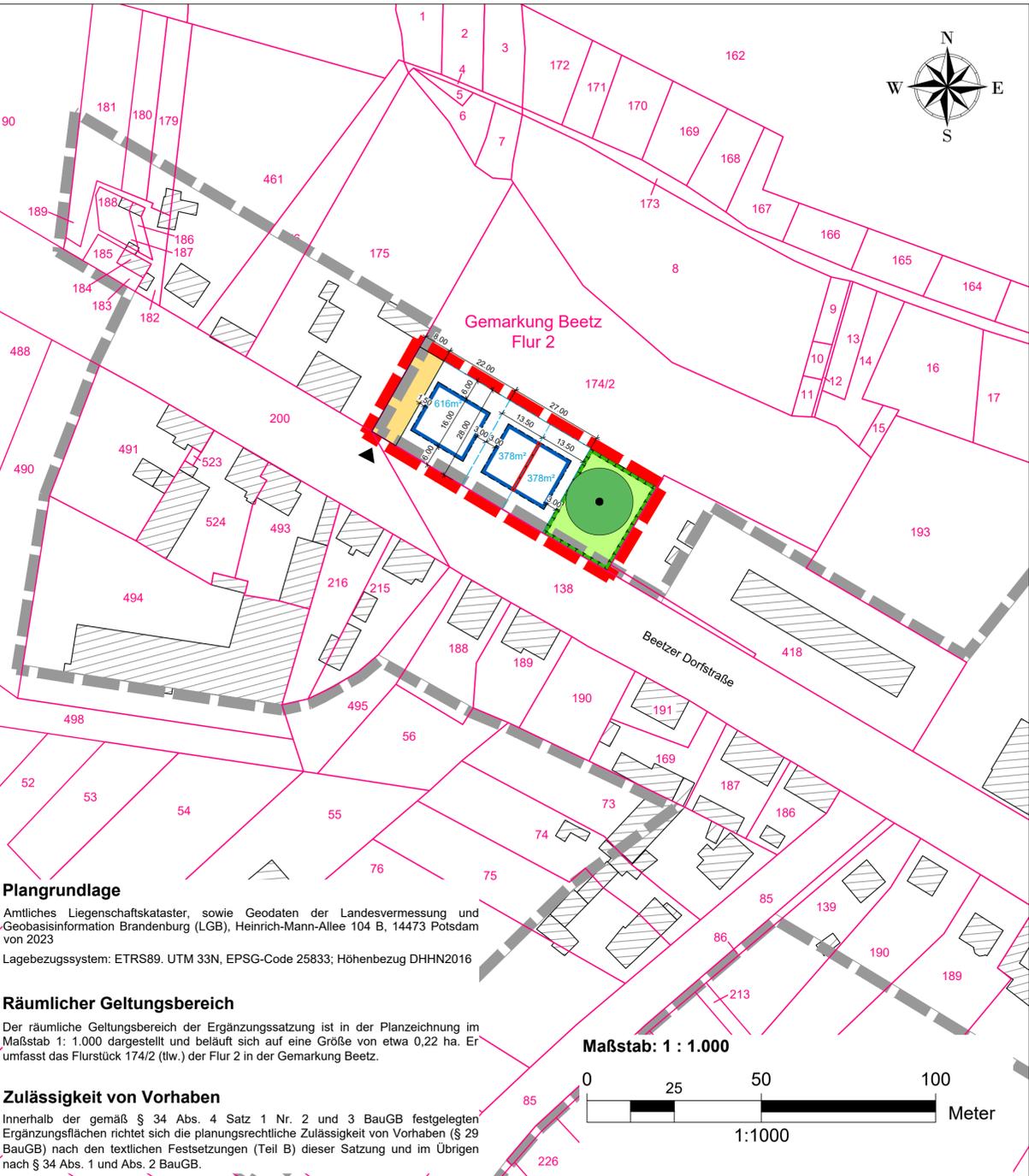


# Satzung der Stadt Kremmen

## über die Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" in Beetz

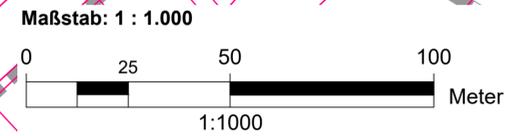
Auf Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung und Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" in Beetz im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



**Plangrundlage**  
 Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2023  
 Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

**Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Größe von etwa 0,22 ha. Er umfasst das Flurstück 174/2 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Beetz.

**Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Ergänzungssatzung sind die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den textlichen Festsetzungen (Teil B) dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.



### Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt durch Aushang in den Bekanntmachungskästen am .....  
 Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am ..... durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der Ergänzungssatzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten im Hauptamt, Am Markt 1, 16766 Kremmen sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Kremmen unter der Adresse <https://www.kremmen.de>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Kremmen unter der Adresse <https://www.kremmen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- |  |        |                   |
|--|--------|-------------------|
| Kremmen, den .....   | Siegel | Der Bürgermeister |
| 3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  |        |                   |
| Kremmen, den .....   | Siegel | Der Bürgermeister |
| 4. Die Genehmigung der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... erteilt.  |        |                   |
| Kremmen, den .....   | Siegel | Der Bürgermeister |
| 5. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.   |        |                   |
| Kremmen, den .....   | Siegel | Der Bürgermeister |
| 6. Die Genehmigung der Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der diese Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. |        |                   |
| Kremmen, den .....   | Siegel | Der Bürgermeister |

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)
- Hauptsatzung** der Stadt Kremmen in der aktuellen Fassung

### TEXT - TEIL B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Ergänzungssatzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" 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 lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 1.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.1.3 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 Ergänzungssatzung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.2.1 Der sich auf der Ergänzungssatzung befindende Eichenbaum soll erhalten werden. Es wird eine Fläche A als Grünfläche zum Schutz und zum Erhalt festgesetzt.
- 1.2.2 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- 1.2.3 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind je Baugrundstück flächige Strauchgehölzpflanzungen im Umfang von maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß der Festsetzung 1.2.5 dieser Satzung je angefangene 20 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche eine 15 m<sup>2</sup> umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche für eine zusammenhängende Gehölzpflanzung beträgt 30 m<sup>2</sup>. Es ist eine Pflanzqualität von 60/100 cm und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 1.2.4 Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus der Festsetzung 1.2.3 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Ergänzungssatzung resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher 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 Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes innerhalb der festgelegten Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- 1.2.5 Die Pflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Der zuständigen 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 Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.
- Pflanzliste: standortgerechte Gehölze
- |                  |                        |                    |                    |
|------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn             | Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel   |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel          | Carpinus betulus   | Hainbuche          |
| Rosa canina agg. | Artengruppe Hunds-Rose | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Viburnum opulus  | Gemeiner Schneeball    |                    |                    |
- 1.3 Örtliche Bauvorschriften** § 81 Abs. BbgBO
- 1.3.1 Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit mindestens zwei gegenüberliegenden geeigneten Dachflächen auszubilden. Eine Dachneigung der geeigneten Dachflächen zwischen mindestens 30° und höchstens 45° ist zulässig.
- 1.3.2 Eine Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder „Stadtvilla“ mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von zwei Vollgeschossen ist nicht zulässig. Bei der Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes („Bungalows“) bleibt die Festsetzung ohne Bedeutung.

### Planzeichenerklärung

I. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnungsverordnung - PlanZV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- |  |   |  |                         |
|--|---|--|-------------------------|
| <b>1. Verkehrsflächen</b>  | private Straßenverkehrsfläche   | Ein- und Ausfahrt  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| <b>3. Baumgrenzen</b>  | Baugrenze   | Baulinie   | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  |
| <b>4. Grünflächen</b>  | private Grünfläche  |  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| <b>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> | Erhaltung hier: Baum (Eiche)  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| <b>6. Sonstige Planzeichen</b>   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (E1) zur Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der seit dem 21.01.2002 rechtswirksamen Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Beetz (Stand Januar 2001) |                         |
| <b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>  | Kataster  | vorh. bauliche Anlagen   |                         |
|  | Parzellierungsvorschlag   | Größe der vorgeschlagenen Parzellierung  |                         |

### Hinweise

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**  
 Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln(Gebüsch-, Baumbrüter) der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (u.a. Fledermause, Zauneidechsen, Amphibien) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).  
 Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.  
 Sollten im Vorfeld 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 durch die UNB erneut zu prüfen.

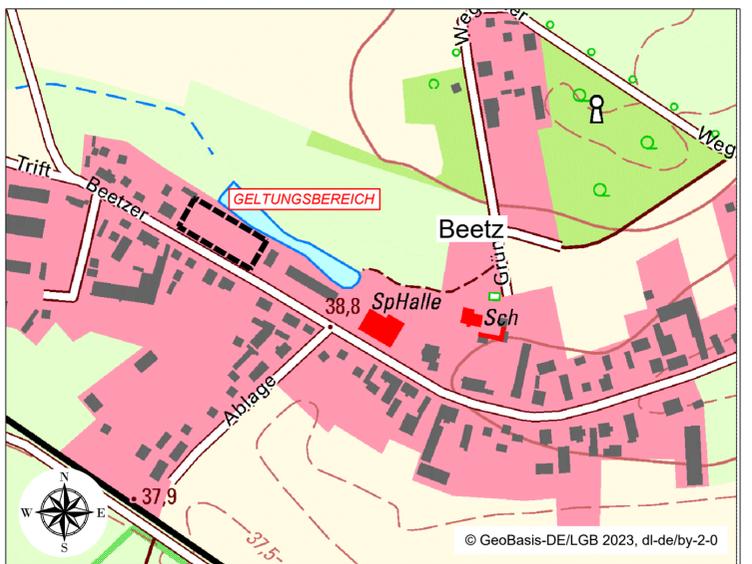
**Bodendenkmal nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz**  
 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen sich das Bodendenkmal 70252 (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter).  
 Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den/die Vorhabenträger bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Eingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum bestätigen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind vom Veranstalter der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

**Baumschutzsatzung**  
 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**  
 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

**Stellplatzsatzung**  
 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

### Übersichtskarte



**Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße"**  
**OT Beetz der Stadt Kremmen**  
 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB