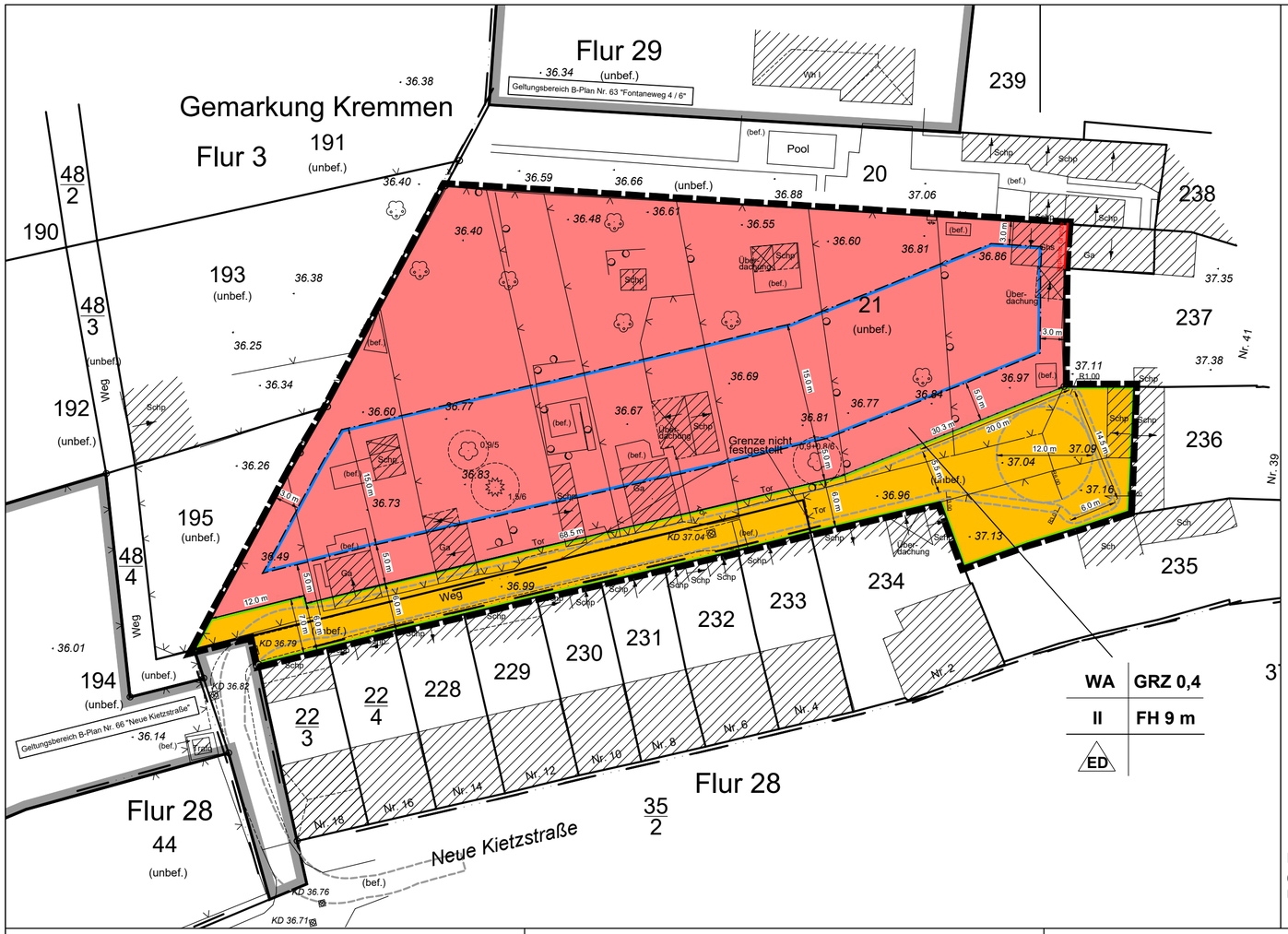


Legende zur Planunterlage

- Grundstücks– oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 610/4 Flurstücksnummer
- × 31.92 Geländehöhe in m NHN im DHHN 16
- vorhandene bauliche Anlage
- Laubbaum mit Angabe von Stamm– und Kronendurchmesser
- Nadelbaum mit Angabe von Stamm– und Kronendurchmesser
- Zaun
- Hecke
- Nutzungsgrenze
- Poller
- KD 39.83 Kanalabdeckung
- Hauptversorgungsleitung, unterird.
- Schmutzwasserleitung
- topographische Abgrenzung
- Böschung
- Anschlussschacht

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan vom 12.02.2020, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Uwe Kraatz, Potsdamer Straße 50 in 14974 Ludwigsfelde mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 07.01.2020 sowie einer örtlichen Aufnahme vom Dezember 2019.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 16

Maßstab 1:500

0 10 20 30 m

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 21. August 2003. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke Neue Kietzstraße 2 bis 18 und Ruppiner Straße 37 bis 41 sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen - insbesondere zu Aufbauten, Materialität und Farbigkeit von Neubauten eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen.

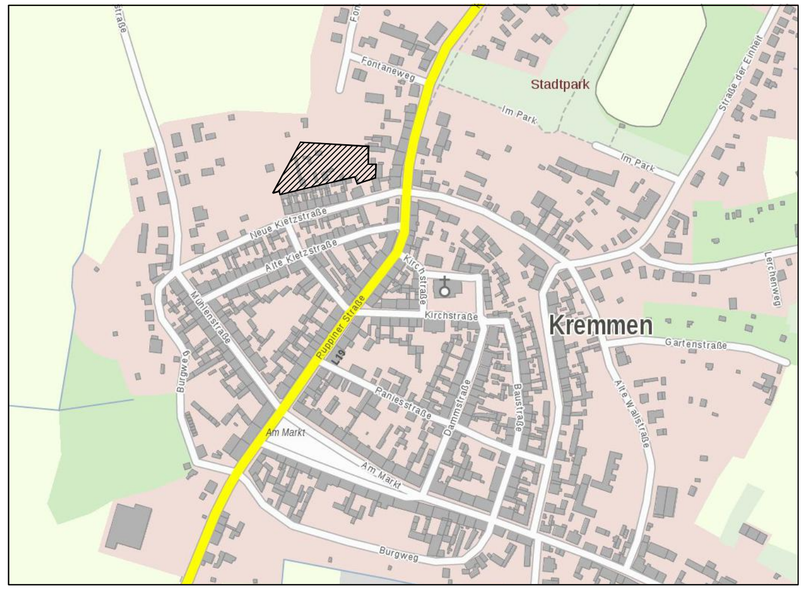
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 27.03.2020 (BGB. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen- verordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2017, GB-W 19/17)

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 75 „Neue Kietzstraße/Schwedengasse“ OT Kremmen

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2020

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A2)

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

z.B. **FH 9 m** — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe) in m über Bezugshöhe **36,79 m NHN im DHHN 2016** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)
Bauweise	

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

14.6m — Bemaßung der Länge in Meter

Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Befahrung und das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06)

Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. 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

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. 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

4. 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

Gestalterische Festsetzungen

5. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

6. 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 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.

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

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

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