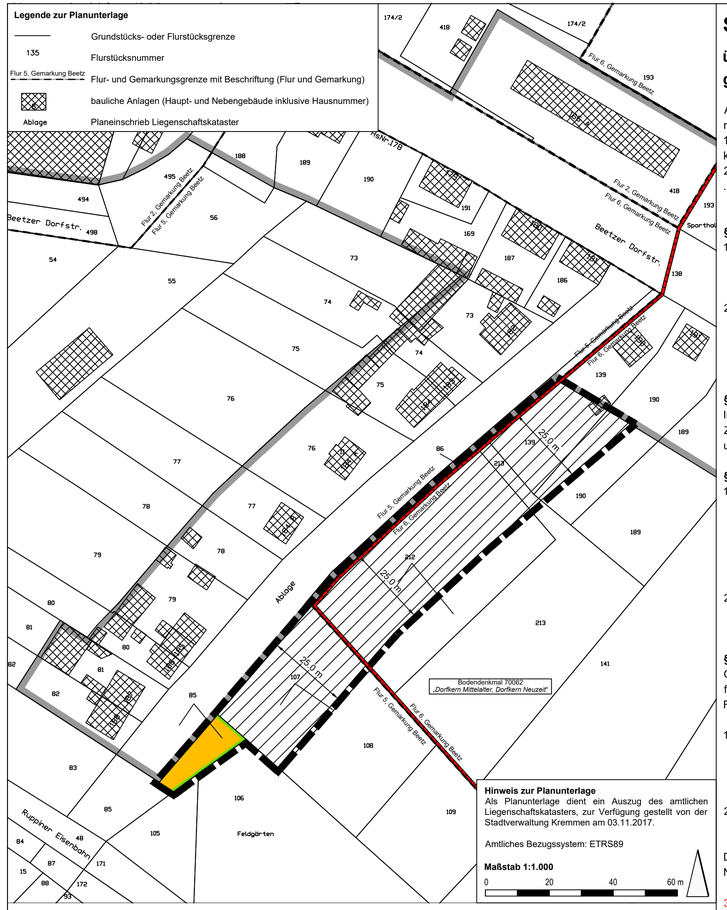


Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der städtebaulichen Ergänzungssatzung "Ablage" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der seit dem 21.01.2002 rechtswirksamen Satzung über die Klarstell- ung- und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Beetz (Stand Januar 2001)

Festsetzungen

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

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz
Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage" befindet sich das **Bodendenkmal 70062** *„Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit"*. Das Bodendenkmal wird auf Grundlage von Daten, zur Verfügung gestellt vom Downloaddienst des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nachrichtlich übernommen.

Satzung der Stadt Kremmen

über die Ergänzungssatzung "Ablage" im Ortsteil Beetz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... folgende Satzung als Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage" im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.

2. Die in der Planzeichnung als "Ergänzungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Beetz:
- Flur 5, Flurstücke 85 (tlw.) und 107 (tlw.) sowie
- Flur 6, Flurstücke 139 (tlw.); 190 (tlw.); 212 (tlw.) und 213 (tlw.).

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen des § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 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 Ergänzungsflächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage" 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.

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 Ergänzungsflächen auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

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

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen folgende Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen festgesetzt:

1. Innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen 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.

2. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für eine Bodenversiegelung innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen ist durch die Neuanpflanzung von Gehölzen zu erbringen.

3. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind je Baugrundstück flächige Strauchgehölzpflanzungen im Umfang von mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 5 dieser Satzung je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine 20 m² 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 100 m². Es ist eine Pflanzqualität von 60/100 cm und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 m² einzuhalten.

4. Zusätzlich zu den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen, die sich aus § 4 Abs. 3 dieser Satzung ergeben ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 5 dieser Satzung je angefangene 25 m² überbauter Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Ballenware, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 15-18 cm zulässig.

5 Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 3 - 5 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsumgriffes, 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 Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

6 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 1: standortgerechte Laubbäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus communis	Kultur-Birne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Großkronige Obstbäume in alten Sorten

Pflanzliste 2: standortgerechte Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§ 5 Inkrafttreten

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

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Ablage" sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** (Gebüsch-, Baumbrüter) der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse, 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 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 durch die UNB erneut zu prüfen und zu bewerten.

Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Im räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Ablage" befindet sich das **Bodendenkmal 70062 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit"**. 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 Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum bestätigen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Baumschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Ablage" gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

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

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Ablage" gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung "Ablage" im OT Beetz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Ergänzungssatzung "Ablage" wird hiermit ausgefertigt.

Kremmen, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung "Ablage" im OT Beetz sowie die Stelle, bei der die Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Ergänzungssatzung "Ablage" im OT Beetz ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, ...
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., ...
Ort Datum Katasterbehörde Landkreis Oberhavel

Rechtsgrundlagen

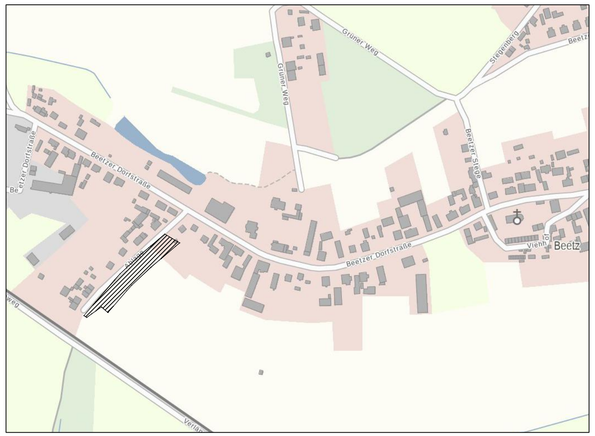
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 (Planzeichenverordnung 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]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 38], S.2)



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Ergänzungssatzung "Ablage", Ortsteil Beetz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung

Arbeitsstand 03.05.2021 zur internen Abstimmung

Stand: Mai 2021

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 805mm x 420mm)