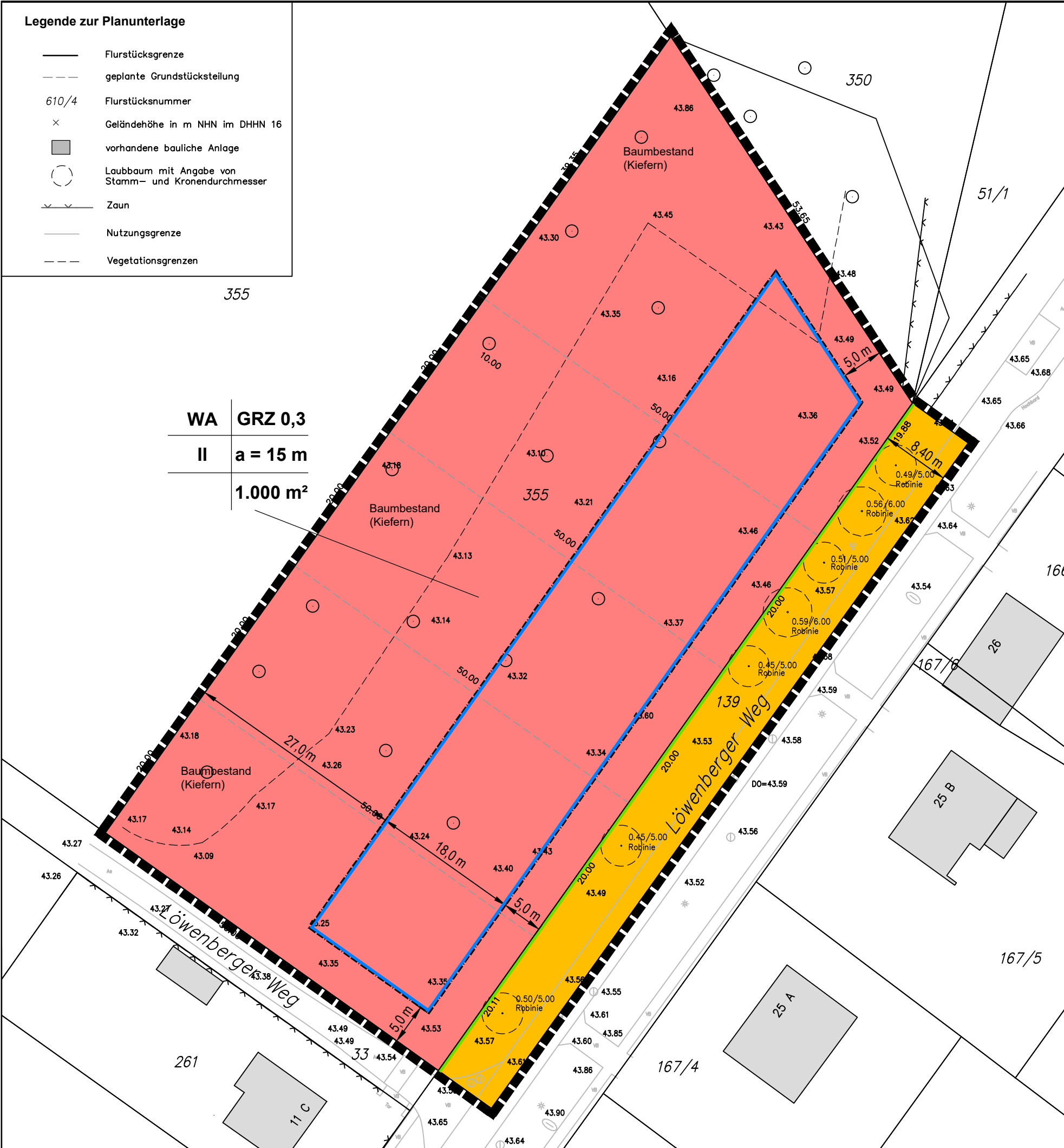




### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,3

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, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

z.B. a = 15 m

abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

##### Größe der Baugrundstücke

z.B. 1.000 m²

Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

##### Füllschema der Nutzungsschablone

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung         | Grundflächenzahl                |
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse | Bauweise                        |
|                                   | Mindestgröße der Baugrundstücke |

#### 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

geplante Grundstücksgrenzen gemäß Teilungsentwurf vom 14.04.2021

#### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan vom 14.04.2021, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Horst Obermann, Amt der Bahn 2, 16547 Birkenwerder mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 27.04.2020 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 12.04.2020.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN 16

#### Maßstab 1:500

0

10

20

30

40

50 m

## 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 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*

### Bauweise

- Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

### Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

- Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000m² nicht unterschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

### Erhaltungsbindungen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baugrundstück mindestens fünf Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden dauerhaft zu erhalten.  
*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*

### Gestalterische Festsetzungen

- 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. 4 i.V.m. § 87 BbgBO*

- 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

### Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Bei der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Flurstücks 355, Flur 04, Gemarkung Sommerfeld handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der planungsbedingte Verlust von Wald in einem Umfang von **5.485 m²** (gemäß Lage- und Höhenplan des ÖbVi Horst Obermann vom 14.04.2021) ist genehmigungspflichtig umzuwandeln und zu ersetzen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 8 LWaldG. Zur Erbringung einer Waldumwandlung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens soll der Bebauungsplan entsprechend des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 forstrechtlich qualifiziert werden. Daher ist eine Bestätigung der forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans durch die untere Forstbehörde im Aufstellungsverfahren erforderlich.

Der dauerhafte Verlust von Waldflächen und Waldfunktionen durch die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist mit der Neuanlage von Wald auszugleichen. Dabei sind Ersatzaufforstungen als Erstaufforstungen (Flächen, die zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht Wald im Sinne des § 2 LWaldG sind) anzulegen. Als Kompensationsfaktor (Verhältnis Umwandlungsfläche zur erforderlichen Ersatzaufforstung) wurde von Seiten der unteren Forstbehörde ein Ausgleichsverhältnis von **1 : 3** bestimmt.

Als Ersatzmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

...

Die Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH und werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Kremmen geregelt.

### 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 (Zauneidechsen, Fledermäuse)** 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** der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang Februar – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Im Winterhalbjahr sind vor Baumfällungen sämtliche **potentielle Quartiere auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutz-ter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) am zu erhaltenden Baumbestand umzusetzen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die vorhandene **Zauneidechsenpopulation abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen**. Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen bedarf einer **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen **Hügelnester der Waldameise** bedarf es mit Umsetzung der Planung einer Umsiedlung durch eine Artenschutzsachverständigen bzw. einen Experten der unteren Forstbehörde. Im Vorfeld ist eine **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** einzuholen.

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.

### 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 Satzung der Stadt Kremmen 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 einwandfrei. 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.

Kremmen, .....  
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.

Kremmen, .....  
Bürgermeister

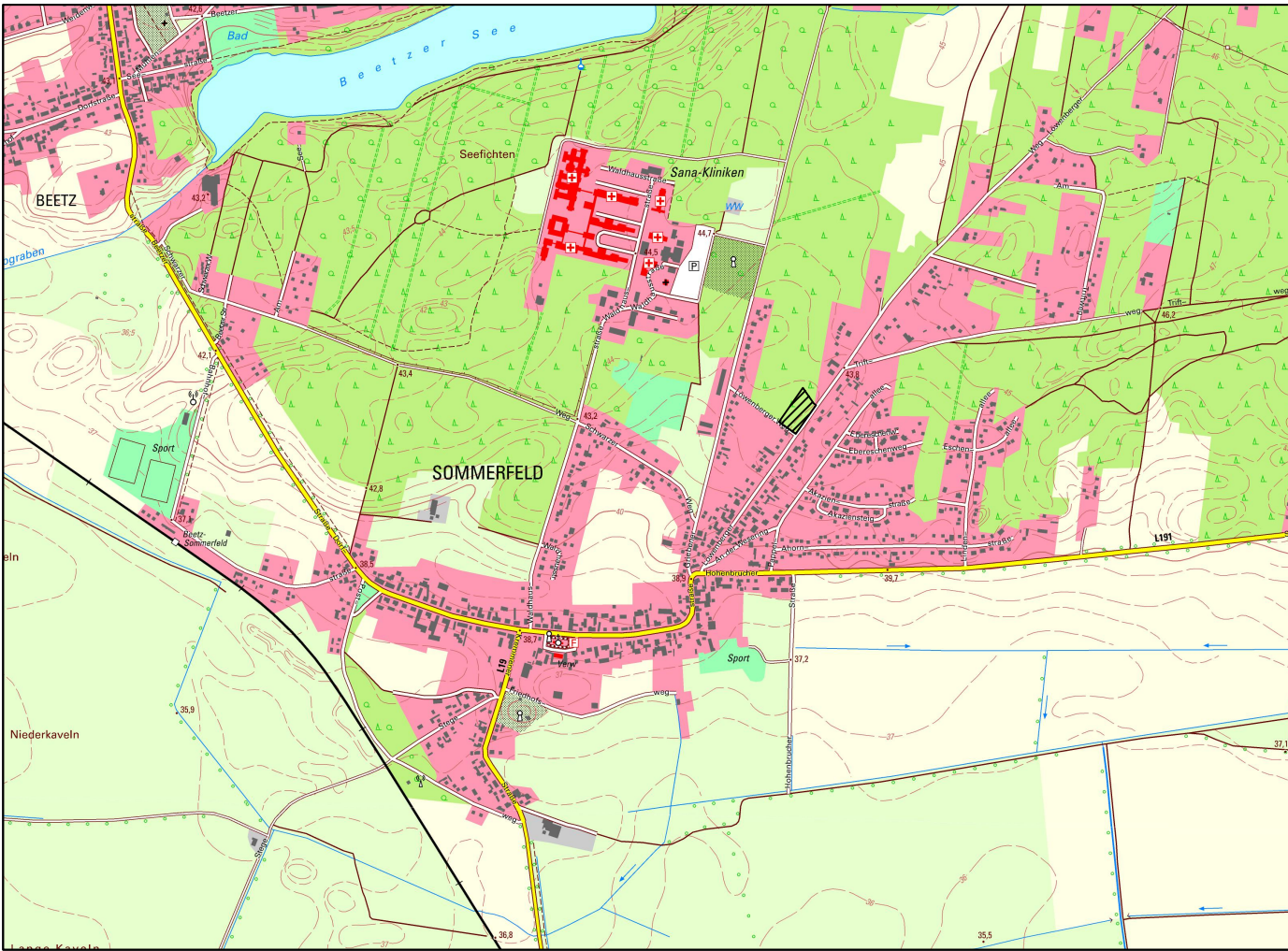
## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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])



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, DTK10)

Stadt Kremmen  
Landkreis Oberhavel



## Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ OT Sommerfeld

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

Stand: Juni 2021

Maßstab: 1 : 500 (im Original 846 x 420 mm)