

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Flur- und Gemarkungsgrenze

Befrier: Straße

Einschrieb
- Gebäude (Wohn-, Wochenend- und Ferien-
hausgebäude) inklusive Hausnummer

öffentliche Gebäude

sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen am 08.09.2021.



Anschluss Teilbereich Nord

Teilbereich Nord

Legende zur Planzeichnung

Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen - Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

- Klarstellung - räumlicher Geltungsbereich (Satzungsumgriff) des im Zusammenhang bebauten Orts-
teils Kremen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Grundlage: **Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammen-
hang bebauten Ortslage**, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Bau-,
Bauetchnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 unter **Einbezug angrenzender
Verkehrsfächen**

Anpassung an die baulichen Gegebenheiten im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-)
Entwicklungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

z.B. A1 Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

Entwicklungssatzung - Festlegung von Bereichen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- Bebaute Areale** im planungsrechtlichen Außenbereich, die im **Flächennutzungsplan "Kremen
2040"** als **"Bauflächen"** dargestellt werden

z.B. B1 Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

Ergänzungssatzung - Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammen-
hang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Einbezug einzelner Außenbereichsflächen** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sofern
diese durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt sind

z.B. C1 Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

Nachrichtliche Übernahme verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Vorhaben-
und Erschließungspläne) der Stadt Kremen

- räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungs-
pläne** der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsumgriff

**räumlicher Geltungsbereich von in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen / Vorhaben-
und Erschließungsplänen** der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsumgriff

Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB

- öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Parkanlage

Schutzgebietskulisse der Stadt Kremen

- Natura 2000 Schutzgebiete - SPA-Gebiet Rhin-Haveluch (DE 3242-421)**

Die Schutzgebietsgrenze des SPA-Gebietes „Rhin-Haveluch“ (DE 3242-421) wurde aus dem
Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) übernommen
und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an die Flurstücksgrenzen des amtlichen
Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen, angepasst.
- Gesetzlich geschützte Biotope** (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) gemäß Biotopkartierung
Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021)

Die gesetzlich geschützten Biotope wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK)
des Landesamtes für Umwelt mit dem Stand der Daten vom 2021 als Planungsgrundlage
aufgenommen. Nachgelagerte erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf
Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten
Regenwasserentwässerung auf dem Gelände des Spargelfelds erfolgte eine Überprüfung des
Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturfern
ausgebildete Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die
Planzeichnung übernommen.
- Fischottererschongebiet Kremener Luch**, festgesetzt mit Beschluss des Rates des Kreises
Oranienburg vom 7. September 1988 (Beschluss-Nr. 0380). Gemäß § 78 BbgNatSchG gilt das
ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiet fort. Mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführ-
ungsgesetz wurde erneut eine Überleitungsvorschrift erlassen (§ 42 BbgNatSchAG).

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß
BbgDSchG (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Einzeldenkmal** (Bau- Gartendenkmal)

Gesamtanlage (Ensemble) das dem Denkmalschutz unterliegt (ID-Nummer 09165272) gemäß
Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremen, veröffentlicht durch Aushang vom
16.09.2003 - 01.10.2003

Bodendenkmal (Stand der Daten: 2021)

Kennzeichnungen

- 50 m Sicherheitsabstand** (Schutzradius) um immissionsschutzrechtlich genehmigungs-
bedürftige Anlage (Tauschgasverteilung)

Satzung der Stadt Kremen

über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen
gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Auf Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung und
Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 107, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. 122, (Nr. 18), S. 8) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 8 BauGB
setzt die Stadt Kremen die Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Kremen auf ihrer öffentlichen Sitzung am 11. September 2024, folgendes Satzung über
die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen beschließen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000
dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzung-
flächen innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen auf zwei Vollgeschosse als
Hochmaß festgesetzt.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Entwicklungs- und
Ergänzungsfächen 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, Neben-
anlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-
grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

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 Vollge-
schosse innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen auf zwei Vollgeschosse als
Hochmaß 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 Ent-
wicklungs- und Ergänzungsfächen folgende Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der
Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen festgesetzt:**

**1. Innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsfächen ist eine Befestigung von Stellplätzen
und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und
luftdurchlässigen 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 an-
fällt, zu versickern.**

**2. Der Ausgleich für Bodenversiegelungen innerhalb der festgelegten Ergänzungsfächen ist durch die Neuan-
pflanzung von Gehölzen zu erbringen.**

**1. Je Baugrundstück sind flächige Gehölzpflanzungen im Umfang von mindestens 15 % der jeweiligen
Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angelegte 10 m² überbaubar Grundfläche eine 20 m² umfassende,
mindestens dreieckige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und
standortgerechten Sträuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindest-
fläche 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.**

**2. Zusätzlich zu den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen, die sich aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 dieser
Satzung ergeben, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3
dieser Satzung je angelegte 25 m² überbaubar Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebiets-
heimischen und standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Ballenware, 2x ver-
pflanzt mit einem Stammumfang von 15-16 cm zulässig.**

**3. Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrund-
stücke innerhalb der festgelegten Ergänzungsfächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsbereiches
realisierbar, kann der Eingriffsverursacher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche,
auch außerhalb des Satzungsbereiches, 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 anzu-
geben. 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.**

**4. Die Pflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus
vorzunehmen. Der zuständige Genehmigungsbehörde ist ein Nachweis über die erfolgten Pflanzungen
in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzenware o.ä.) zu erbringen. Die
Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.**

Pflanzliste 1: standortgerechte Laubbäume	Hänge-Birke	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Carpinus betulus	Carpinus betulus	Hamboche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Malus domestica	Kultur-Äpfel	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Prunus avium	Süßkirsche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus communis	Kultur-Birne	Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Prunus domestica	Kultur-Pflaume	Eonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus torminalis	Eslebere	Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Größtkrone Obstbäume in alten Sorten

§ 5 Inkrafttreten

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

Stadt Kremen
Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremen
über die Festlegung und Abgrenzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen

Blatt 1 - Stadtgebiet nördlicher Teil

Planverfasser:
Dr. Sascha/Schickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 25A), 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

Dezember 2022

Maßstab: 1 : 2.000 (1.189 x 900mm)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

0.5 km