



Legende zur Planunterlage

Grundstücks- oder Flurstücksgrenze

135

Flur- und Gemarkungsgrenze

berliner Straße

Einschrieb

Wohngebäude 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.

Maßstab 1:2.000

0 10 20 40 60 80 100 120 m

Amតិកតេបេដូស្តេម: ETRS89

Legende zur Planzeichnung

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

Grundlage:

Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Bau-, Baudenkm. und Wohnen mit Bescheid vom 1.01.1998 unter Einbezug angrenzender Verkehrsflächen

Anpassung an die baulichen Gegebenheiten im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-) Entwicklungen in der Ortsteile Kremen

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

Ergänzungssatzung - Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang 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

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

räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsungriff

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

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-Gebiets „Rhin-Haveluch“ (DE 3242-421) wurde aus dem Rasterinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LNU) 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 BbgNatSchG) 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 von 2021 als Planungsgrundlage aufgenommen. Nachgelagert erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten Regenwasserhaltebleich auf dem Gelände des Spargelhofes erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturferne ausgebaute Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die Planzeichnung übernommen.

Fischottererschongebiet

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 (Schulzradius) um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Flüssiggasverteilager)

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (u.a. Fledermäuse, Zauneidechen, 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, zum Gebäudeabriss und zur Gebäudesanierung 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 der unteren Naturschutzbehörde auf Baugenehmigungsebene sowie bei baugenehmigungsfreien Abrissarbeiten und Baumaßnahmen geeignete Unterlagen zu den vorhandenen Lebensraumstrukturen und Lebensstätten sowie deren Betroffenheit durch die Baumaßnahmen vorab zur Prüfung und Bewertung der Belange des Artenschutzes vorzulegen.

Bodendenkmal nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen befindet sich das Bodendenkmal 70392 (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Grabfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter).

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wägen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Flecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich von Bodendenkmälen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die 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 Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranstalter der Erdengriffe im Rahmen des Zumindestens zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Die Erdarbeiten darüber hinaus unentdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind die Entdeckungssite mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Denkmalbereich „Altstadt Kremen“

Der Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen umfasst Flächen des durch Satzung geschützten Denkmalbereichs „Altstadt Kremen“. Gemäß Anforderung der Denkmalschutzbehörde ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es besteht die Möglichkeit, dass Aufbauten, Beschädigung, Materialrat, Farbgleich etc. von Neubauten denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen.

Einzeldenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen befinden sich diverse Einzeldenkmale. Denkmale sind in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals, seiner Nutzung sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es besteht die Möglichkeit, dass Aufbauten, Beschädigung, Materialrat, Farbgleich etc. von Neubauten denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen.

Erhaltungssatzung für die historische Altstadt

Der Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen umfasst Flächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Im Geltungsbereich der Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremen.

Stadt Kremen

Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremen

über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen

Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil

Stand: 16. Mai 2022

Maßstab: 1 : 2.000 (im Original 1.189 x 900mm)

0 10 20 40 60 80 100 120 m

N