

Satzung der Stadt Kremmen

über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen 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. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I / 21, [Nr. 21]) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen auf ihrer öffentlichen Sitzung am folgende Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Kremmen 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 "Entwicklungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den festgelegten Entwicklungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremmen:
- (...)
- (3) Die in der Planzeichnung als "Ergänzungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den einbezogenen Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremmen:
- (...)

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen des § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 3a 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 Entwicklungs- und Ergänzungsflächen im Geltungsbereich der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung 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 Entwicklungs- und Ergänzungsflächen auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

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

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

1. Innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und 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.

- (2) Der Ausgleich für Bodenversiegelungen innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen ist durch die Neuanpflanzung 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 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.
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 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.
3. Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsgebietes, 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 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

- 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 petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
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	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	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 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, 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, 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 Kremmen befindet sich das **Bodendenkmal 70252** (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld 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 Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich von Bodendenkmalen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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 Erdeingriffe 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 Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind 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 Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Denkmalbereich „Altstadt Kremmen“

Der Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kremmen umfasst Flächen des durch Satzung geschützten Denkmalbereichs „Altstadt Kremmen“. Gemäß Anforderung der Denkmalfachbehörde 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, Beschilderung, Materialität, Farbigkeit 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 Kremmen 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 (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es besteht die Möglichkeit, dass Aufbauten, Beschilderung, Materialität, Farbigkeit 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 Kremmen 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 Kremmen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

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

Stellplatzsatzung

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