

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

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.



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 Ortsteile**, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Bauen,
Bauetchnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 unter Einbezug angrenzender
Verkehrflächen
- Anpassung** an die baulichen Gegebenheiten im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-)
Entwicklungen in der Ortslage 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 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

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 Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG) gemäß Biotopkartierung
Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021)

Die gesetzlich geschützten Biotop wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK)
des Landesamtes für Umwelt mit dem Stand der Daten von 2021 als Planungsgrundlage
aufgenommen. Nachgefragte erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthalten Biotop auf
Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten
Regenwasserrückhaltebecken auf dem Gelände des Spargelrotes erfolgte eine Überprüfung des
Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturfern
ausgebaute Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die
Planzeichnung übernommen.

Fischotzschongebiet

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 Ausgang vom
16.09.2003 - 01.10.2003

Bodendenkmal (Stand der Daten: 2021)

Kennzeichnungen

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

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 (BbgKVVerf) in der Fassung und
Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 107, [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 Bauges-
etzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) hat die Stadtverordnetenver-
sammlung der Stadt Kremen auf ihrer öffentlichen Sitzung am ... folgendes Satzung über
die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen beschlossen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil
Kremen der Stadt Kremen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und
festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzung-
flächen 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
Ergänzungssatzung im Ortsteil Kremen 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.

(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 Vollge-
schosse innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Kremen 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 Ent-
wicklungs- und Ergänzungssatzung folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher
Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen
festgesetzt:**

1. Innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sind eine Befestigung von Stellplätzen
und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und
luftunverträglichem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern-
de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenrinnen, Asphaltierungen und Betonungen sind unzu-
lässig.

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 Ergänzungssatzung 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 angefangene 10 m² überbaute Grundfläche eine 20 m² umfassen-
de, mindestens dreieckige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen
Arten und standortgerechten Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Min-
destfläche für eine zusammenhängende Gehölzpflanzung beträgt 100 m². Es ist eine Pflanzung
von 60/100 cm und eine Pflanzhöhe 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 überbaute Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebiets-
heimischen und standortgerechten Laubbäum gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Bollenmaß, 2a ver-
pflanz 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 Bau-
grundstücke innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung resultieren, nicht
innerhalb des Satzungsbereiches realisierbar, kann der Eingriffverursacher alternativ die Pflanzung
auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsumgriffes, aber im räumlichen Zusam-
hang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen
des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen: Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Träger-
schaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außer-
halb des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch
Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

4. Die Pflanzungen sind durch den Eingriffverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hoch-
baus vorzunehmen. Der zuständige 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	Pflanzliste 2: standortgerechte Gehölze		
Betula pendula	Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Gemeine Hasel	
Malus domestica	Kultur-Äpfel	Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn
Prunus avium	Süßholzwälder	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus communis	Kultur-Birne	Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Prunus domestica	Kultur-Pflaume	Eunomus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus domestica	Elberesche	Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus torminalis	Elberesche	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

Stadt Kremen
Landkreis Oberhavel

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

Blatt 1 - Stadtgebiet nördlicher Teil

Stand: 16. Mai 2022
Maßstab: 1 : 2.000 (im Original 1.189 x 900mm)