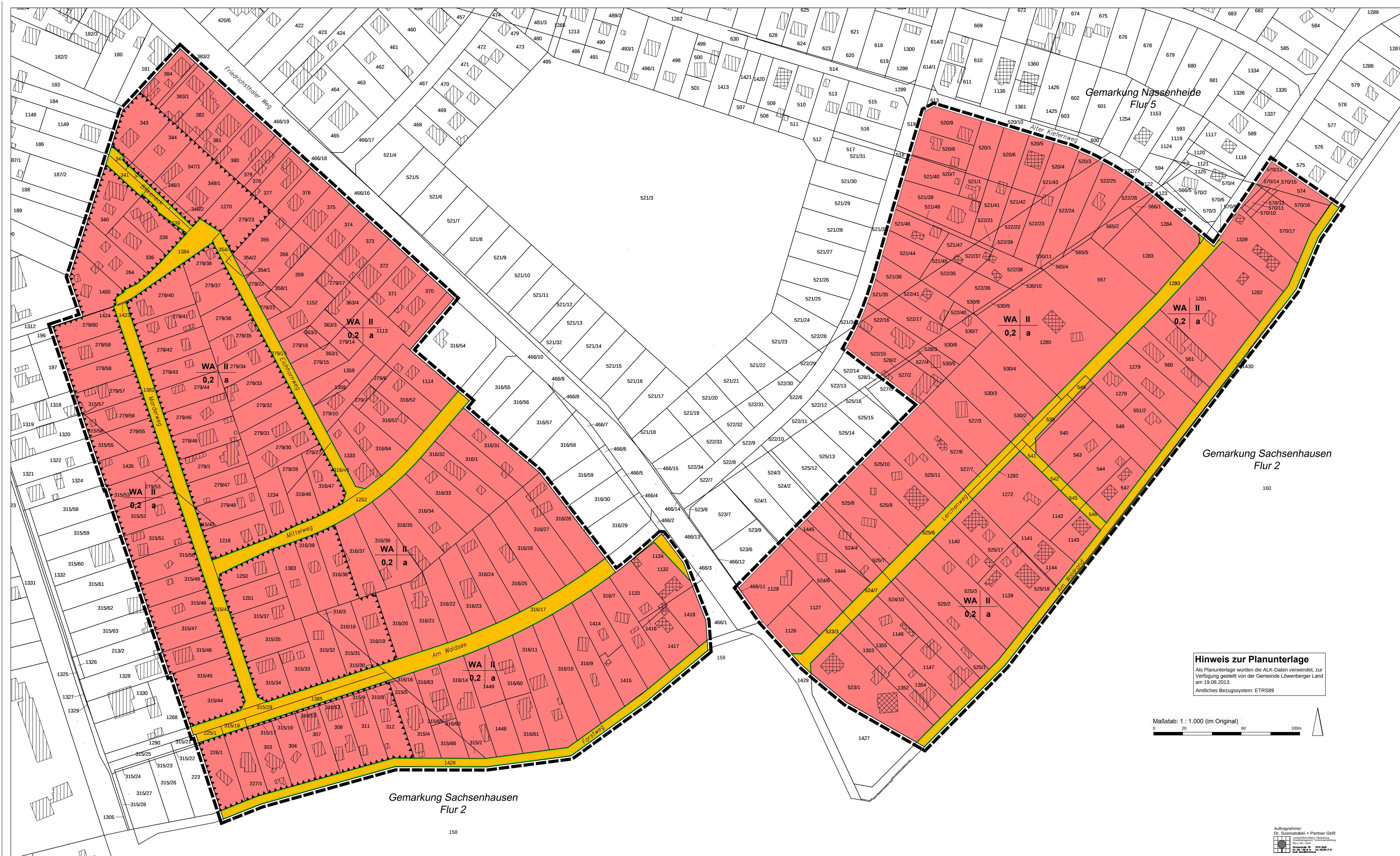




Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

**0,2** Grundflächenzahl

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß  
Maß der baulichen Nutzung  
Bauweise

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Legende zur Planunterlage

Gemeindegrenze  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Flurstücknummer  
nicht eingemessenes Gebäude  
eingemessenes Gebäude  
Hausnummer

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage wurden die ALK-Daten verwendet, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Löwenberger Land am 19.08.2013.  
Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

0 20 60 100m

Auftraggeber:  
Dr. Szmatolski + Partner GbR  
Landkreis Oberhavel  
Bauamt, 17109 Nassenheide  
Telefon: 030 924 11-0  
Fax: 030 924 11-10

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

(1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 07.10.1999 als Baugrundstück bestand.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Im gesamten Plangebiet sind als höchstzulässige Anzahl zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Je angelegene 200 m² Grundstücksfläche ist spätestens mit Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück ein Stütz Nisthilfe bzw. Ersatzbiotop der folgenden Liste unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

| Nisthilfe                   | beginntigste Tierarten           |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Nistkasten für Höhlenbrüter | Messen, Kleiber ...              |
| Nisthilfe für Nischenbrüter | Rotschwänze                      |
| Eulenkasten                 | Waldfalke, Spechte ...           |
| Fledermauskasten            | Fledermäuse ...                  |
| Insekten Nisthilfe          | Wildbienen, Hornissen ...        |
| Totlochnästen / -hecke      | Totlochnästen / -hecke           |
| Natursteinhaufen -mauer     | Eichhörnchen, Blindschnecken ... |
| Laubgebüsch 25 m²           | Nachtigall, Amsel ...            |

(2) Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Innerhalb des Plangebietes sind bis zu einem Abstand von 200 m zu nächstgelegenen tatsächliche Stützgrenze der Bundesstraße 96 Aufenthaltstunde auf der von der B 96 abgewandten Seite anzuordnen oder müssen eine Lüftungsmöglichkeit dortin besitzen. Alternativ sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

(1) Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5 m² Ansichtsfläche sowie Leuchtbildung sind unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

(1) Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.  
(2) Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.  
(3) Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeebene erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfriedungen zulässig.

Mit der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land werden nachfolgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln oder europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Forstpflanzungen und Ruhestätten dieser 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 zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land vom 17.06.2013, in Kraft getreten am 29.08.2013.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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

Ausfertigung  
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am ..., die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Löwenberger Land, ...  
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ 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 am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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.

Löwenberger Land, ...  
Bürgermeister



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Gemeinde Löwenberger Land  
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide  
1. Änderung

Satzung

Maßstab 1 : 1.000

Stand März 2014