

Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient der Lageplan, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Olaf Sentek, Rungestraße 20 in 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 02.02.2017 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 24.03.2017.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
 Höhensystem: DHHN92



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.

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

TF 3: Im Baugebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder ein Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 4: Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -umbau sowie möglicherweise erforderliche Maßnahmen der Baufeldfreimachung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit gegebenenfalls vorkommender Vogelarten **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar** durchzuführen
2. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- 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 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. Zur Vermeidung von Störungen während des Brutgeschehens sind im Rahmen der Baugenehmigung insbesondere für die Baufeldfreimachung geeignete Bauzeitenregelungen zu beauftragen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land. Die von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14.07.2015 beschlossene Satzung trat nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 27. August 2015 in Kraft.

örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

- Stellplatzabläsesatzung vom 23.09.2005
- Stellplatzsatzung vom 21.06.2005 einschließlich der 2. Änderung der Stellplatzsatzung vom 22.10.2015

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 den Bebauungsplan "Ernst-Thälmann-Straße" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Der Bebauungsplan "Kiefernsteg" wird hiermit auszufertigt.

Löwenberger Land,
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplans "Ernst-Thälmann-Straße" 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 örtlich 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 "Ernst-Thälmann-Straße" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Löwenberger Land,
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)



Übersichtslageplan o. M. (DTK10: © GeoBasis-DE/LGB, 2017, LVD 07/17)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Weitere Planzeichen: 22.1m Bemaßung der Länge in Meter

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe in m NHN im DHHN92
- vorhandene bauliche Anlage
- Laubbau mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- Zaun
- Hecke
- Nutzungsgrenze
- Laterne
- Poller
- Kanalabdeckung

Gemeinde Löwenberger Land

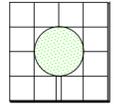
Landkreis Oberhavel



**Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“
 OT Löwenberg**

Entwurf

Planverfasser:
 Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
 Umweltplanung, Vergabemanagement
 BDLA, SRL, DGG
 Brunnenstraße 181 10119 Berlin
 Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030/283 27 67
 Email: Buero@SzPartner.de

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A2)

Stand Mai 2017