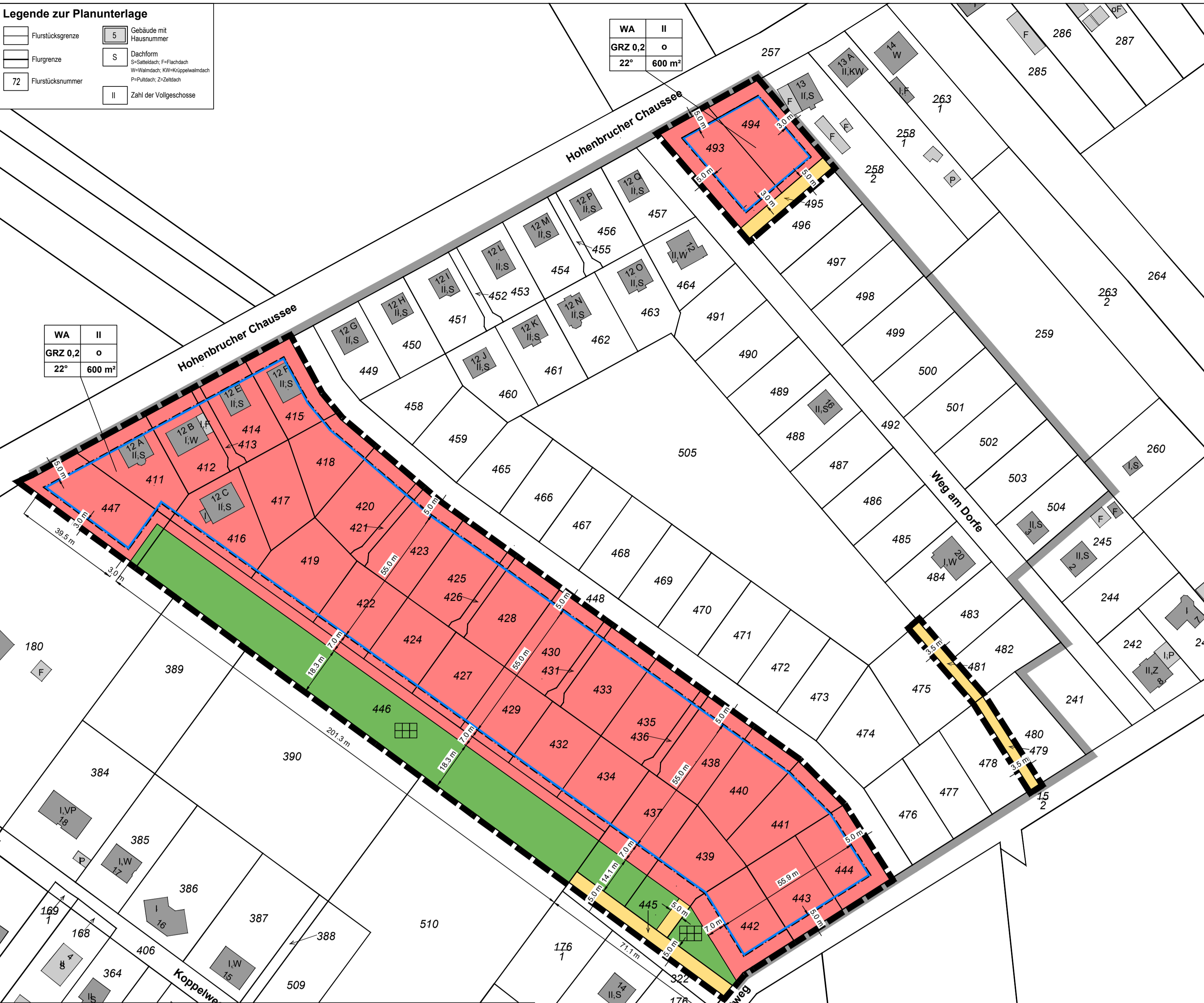


**Legende zur Planunterlage**

	Gebäude mit Hausnummer
	Dachform
	S-Satteldach, F-Rachdach, W-Walldach, NW-Kippelwalddach, F-Halbdach, Z-Dach
	II Zahl der Vollgeschosse

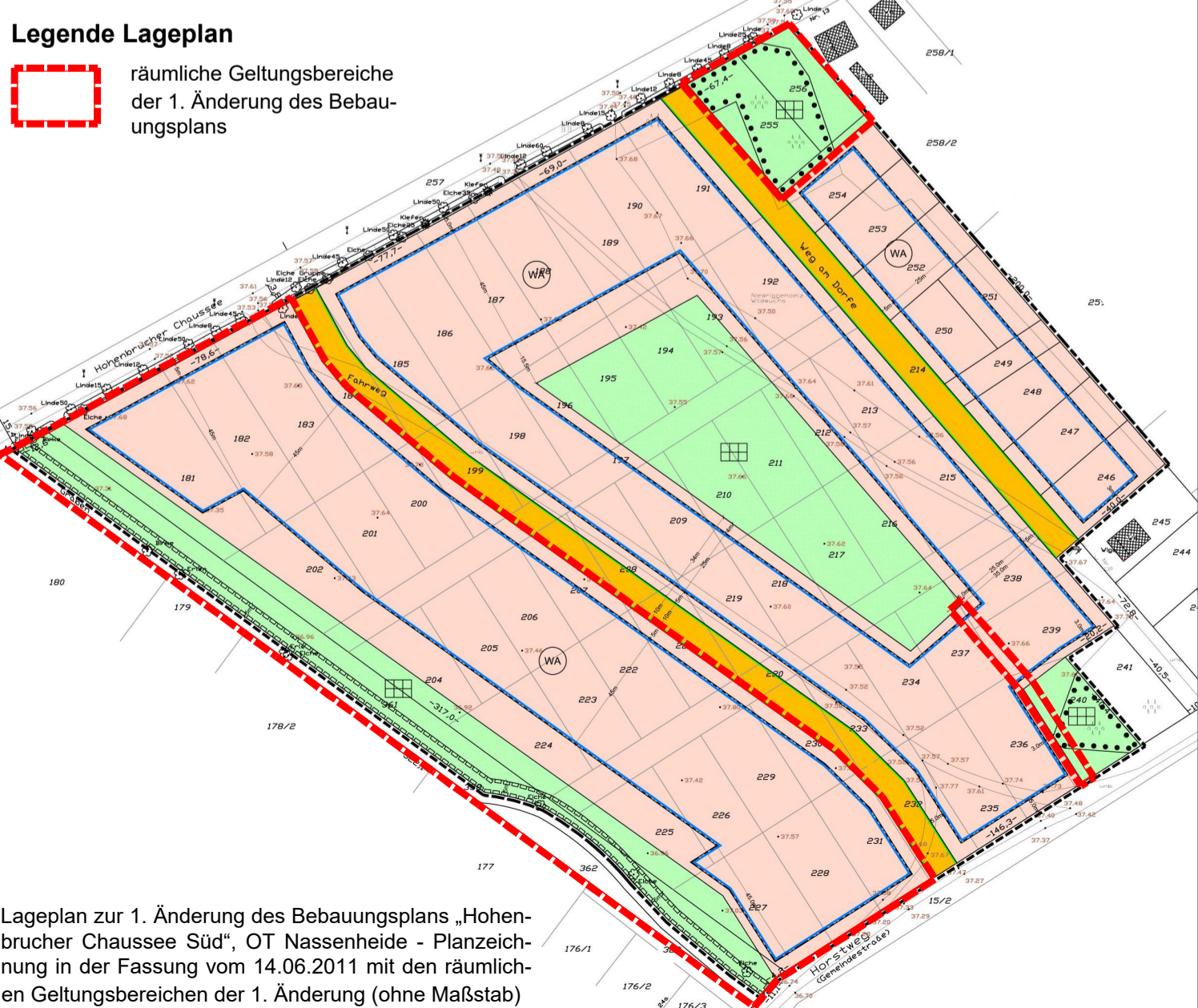


**Hinweis zur Planunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt vom Baumt der Gemeinde Löwenberger Land am 30.10.2020.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original DIN A2)



**Planzeichenerklärung Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**Bauweise, Baugrenzen**

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Mindest-Dachneigung	Mindestgröße von Baugrundstücken

**Verkehrsflächen**

Private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Grünflächen**

Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Privatgärten

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

**Weitere Planzeichen**

z.B. **A** Kennzeichnung von Eckpunkten einer Fläche oder einer Strecke

Bemaßung der Länge in Meter

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hohenbrucher Chaussee Süd" im OT Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land

**Der Bebauungsplan „Hohenbrucher Chaussee Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land, festgesetzt durch Satzung vom 14.06.2011 und in Kraft getreten am 27.07.2011 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:**

- A** Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.
- B** Die textliche Festsetzung 5.2 zum Ausgleich wird wie folgt geändert:
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und b) BauGB**
- (2) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück je angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ersatzweise ist auch die Pflanzung auf einer **Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgarten“ außerhalb von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zulässig, die mit dem Baugrundstück eine Nutzungseinheit bildet. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.
- C** Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohenbrucher Chaussee Süd“ gelten unverändert:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)**
- Allgemeine Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO**
- Für die gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:
- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. § 1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) 5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- (3) Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltung,
  4. Gartenbaubetriebe.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB, §16 (2) 1. BauNVO)**
- Grundflächenzahl GRZ 0,2
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3. BauNVO)**
- maximal zwei Vollgeschosse
- 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)**
- Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB)**
- (1) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 50 standortgerechte Laubbäume autochthoner Arten zu pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der übrigen Erschließungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9(1)25.b) BauGB ist der vorhandene Baumbestand, der in einer Höhe von 1,30m einen Stammumfang von mindestens 60 cm hat, zu erhalten.
- (4) Mauern und andere dichte Einfriedungen sind unzulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur ohne Sockel mit einem Öffnungsanteil von mindestens 30% zulässig. Die Hinterpflanzung durch Hecken ist zulässig.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) 1 BbgBO)**
- (1) Es wird eine Dachneigung von mindestens 22° festgesetzt.
- (2) Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußböden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
- (3) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m über dem höchsten Punkt der Geländehöhe der Straßenverkehrsfläche anlegend an das jeweilige Grundstück zulässig.

**Hinweise**

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder im Zuge von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.

**Örtliche Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

- Stellplatzablosatzung vom 23.09.2005
- Stellplatzsatzung vom 23.09.2005 einschließlich der 2. Änderung der Stellplatzsatzung vom 22.10.2015

**Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg**

Für die im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gelegenen Flurstücke 493 und 494 der Flur 1 in der Gemarkung Nassenheide wurde eine **Waldeligenschaft i.S.d. Landeswaldgesetzes Brandenburg** festgestellt. Der planungsbedingte Verlust von Wald ist genehmigungspflichtig umzuwandeln und zu ersetzen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 8 LWaldG. Gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Neuendorf als zuständige untere Forstbehörde ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde zu beantragen. Die Genehmigung für die Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt.

**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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: ..... Stempel Hersteller der Planunterlage

**Verfahrensvermerke**

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat auf öffentlicher Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hohenbrucher Chaussee Süd“ OT Nassenheide gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Löwenberg den, ..... Siegel Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hohenbrucher Chaussee Süd“ OT Nassenheide wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt dass die 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ..... übereinstimmt und dem Willen der Gemeindevertretung entspricht.

Löwenberg den, ..... Siegel Bürgermeister

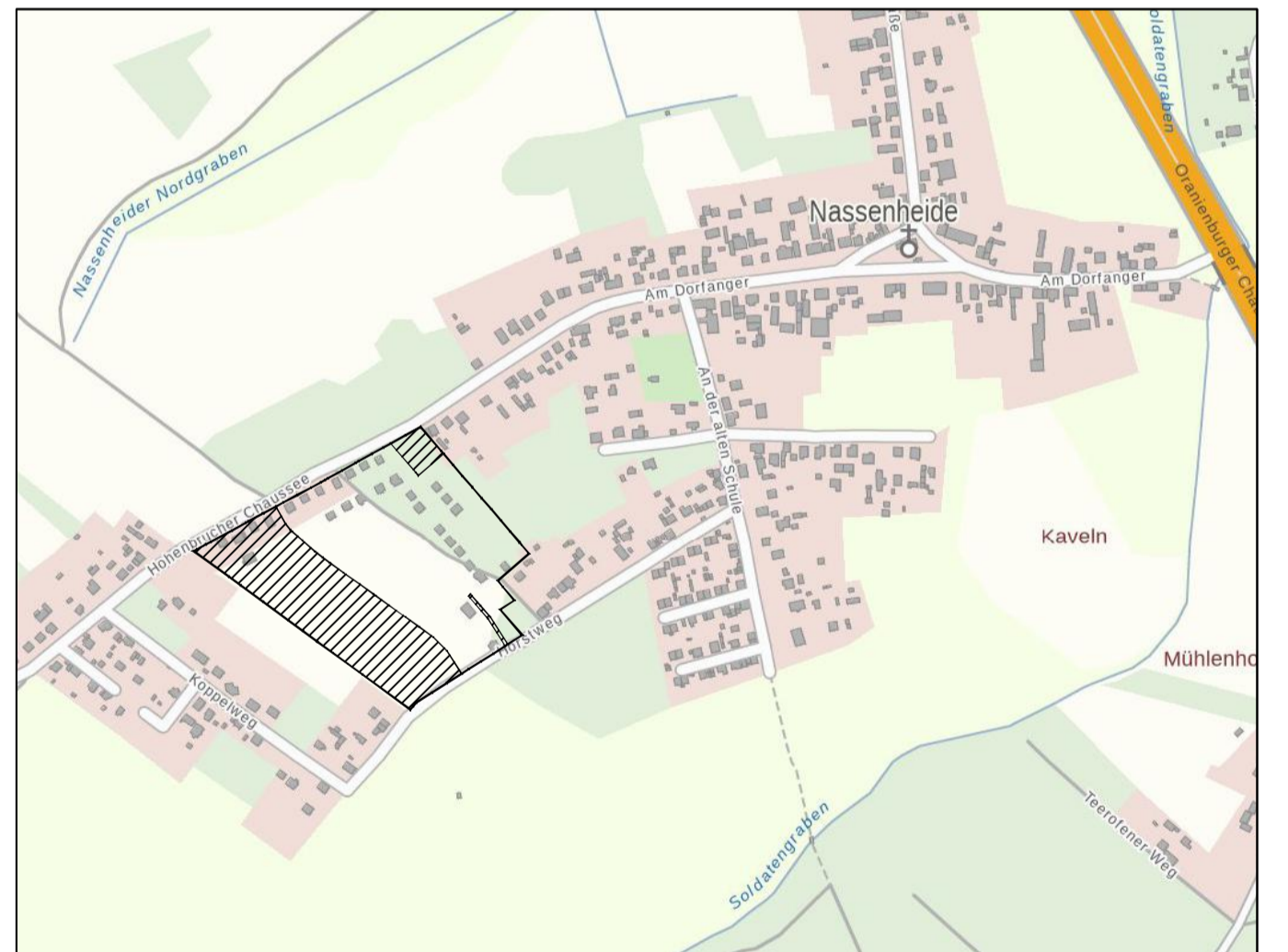
**Rechtskraftvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hohenbrucher Chaussee Süd“ OT Nassenheide ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... am ..... in Kraft getreten.

Löwenberg den, ..... Siegel Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])



**Gemeinde Löwenberger Land**  
Landkreis Oberhavel

**1. Änderung des Bebauungsplans „Hohenbrucher Chaussee Süd“ OT Nassenheide**

**Satzung**

**Vorhabenträger:** IMGEU - Immobilien Management GmbH Einbecker Straße 71 10315 Berlin

**Planverfasser:** Dr. Szamatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH Brunnenstraße 181 | 10119 Berlin Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de