

**Textliche Festsetzungen**

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
  - Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise zugelassen werden
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen werden auch ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**

Die Fläche mit Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird mit Grenzwertisophonon untergliedert. In den drei Teilbereichen gelten folgende Festsetzungen gemäß DIN 4109:

  - Isophon-Bereich mit einem Schallbeurteilungspegel > 70 dB (A)
    - Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit Wohnräumen ist ein Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res 45 dB und größer zu berücksichtigen.
  - Isophon-Bereich mit einem Schallbeurteilungspegel 60 - 70 dB (A)
    - Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit Wohnräumen ist ein Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res 35 - 40 dB zu berücksichtigen.
  - Isophon-Bereich mit einem Schallbeurteilungspegel < 60 dB (A)
    - Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit Wohnräumen ist ein Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res 30 dB zu berücksichtigen.
- Bei Außenwänden mit Fenstern sind die Schalldämmmaße R<sub>w</sub> res gemäß DIN 4109, Tabelle 10 in Abhängigkeit vom Anteil der Fensterfläche an der Wandfläche zu beachten.
- Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWB**
  - Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- Festsetzung zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - Je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Waldkiefer mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 

Das gilt nur für Bäume außerhalb des Waldes gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg. Die Nutzungsart Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz gilt für die Flurstücke Nr. 513, 514, 517, solange eine Waldumwandlung nicht genehmigt ist.
  - Folgende Straßenabschnitte sind als Allee mit Winterfarnen (*Tilia cordata*) zu bepflanzen:
    - Mühlenweg zwischen Kreuzung Mühlenfeld und Waldstück Nr. 781,
    - Grüner Weg zwischen Kreuzung Mühlenfeld und Wiesenweg.

Pflanzabstand in der Reihe: 20 m,  
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verschult im Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

**Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- Die Flurstücke Nr. 513, 514 und 517 sind in ihrer Gesamtheit Wald gemäß LWaldG. Eine Waldumwandlungsgenehmigung wird in Aussicht gestellt und ist im Bauantragverfahren zu beantragen.
- Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Gehölzen und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.
- Sollten baugeneigte geschützte Bäume gefällt werden, gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land.
 

Für alle Bäume und Sträucher, die nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land unterliegen, gilt § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte.
- Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten - sind zu beachten. Im Rahmen des grundstücksbezogenen Baugenehmigungsverfahrens ist seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben sind bzw. abgewendet werden können.

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat am 27. Februar 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlensiedlung“ OT Nassenheide gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Löwenberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan „Mühlensiedlung“ OT Nassenheide wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land als Satzung beschlossen.
 

Löwenberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan „Mühlensiedlung“ OT Nassenheide wird hiermit ausgefertigt.
 

Löwenberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Mühlensiedlung“ OT Nassenheide sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt, Ausgabe Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 

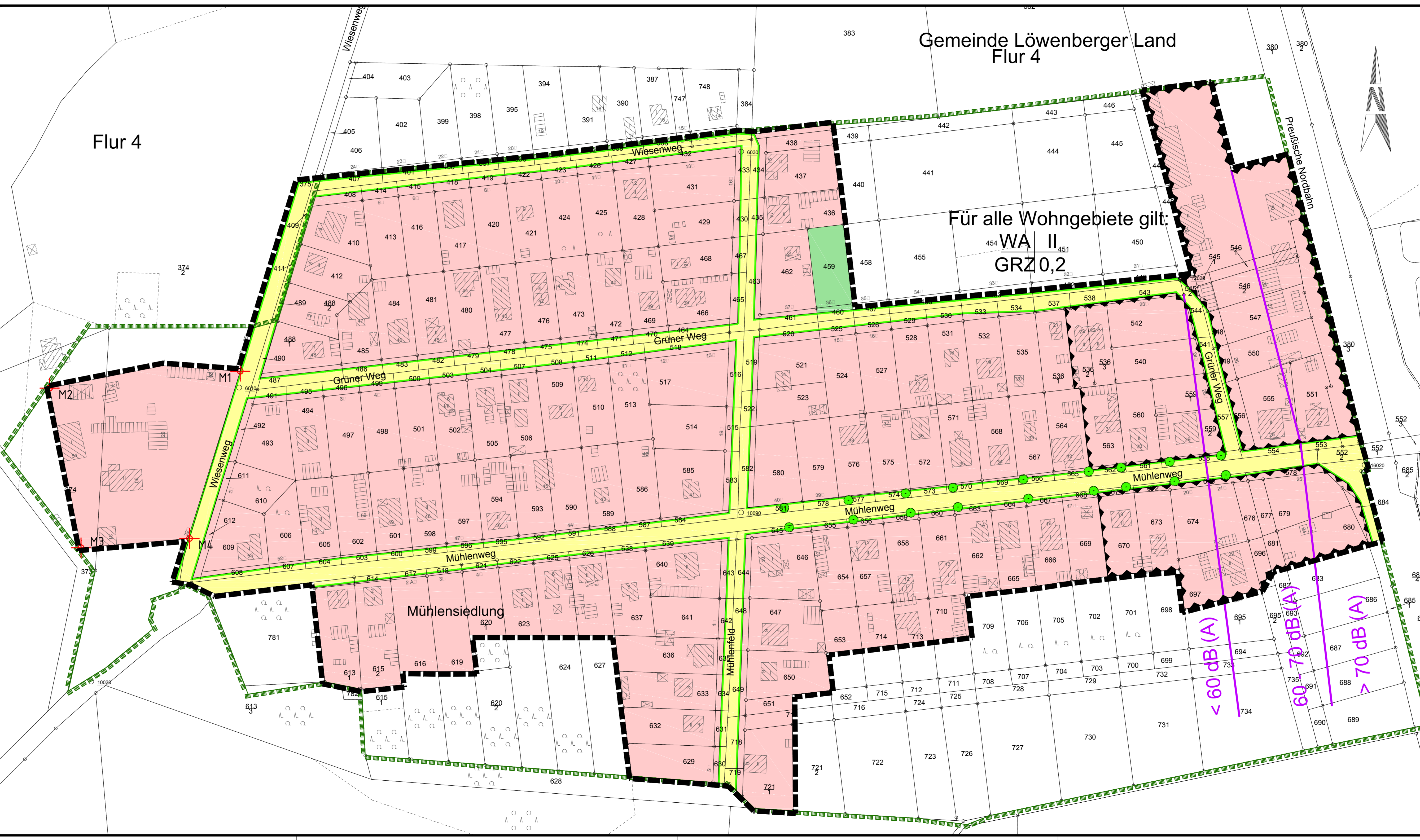
Löwenberg, den (Siegel) Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** - Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

**Katastervermerk**

- Es wird bescheinigt, dass
- die verwendete Planunterlage mit Stand vom 27.04.2012 den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält,
  - die Plangrundlage hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist,
  - die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.
- ..... den (Siegel) Unterschrift



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA - Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GRZ 0,2 Grundflächenzahl 0,2 (§ 19 BauNVO)
    - II Zahl der Vollgeschosse = 2 (§ 20 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
    - Wald (§ 2 LWaldG)
    - Allee (§ 31 BbgNatSchG)
    - Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung" (§ 26 BNatSchG)
  - Kenzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
    - Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - Grenzwertisophonere der Lärmimmission durch die Bahnanlage
  - Sonstiges**
    - M1 - M4 Koordinaten zum Geltungsbereich, soweit diese von Flurstücksgrenzen abweichen, elektronisch bestimmt - ETRS 89

M1	X - 3380616.4294	Y - 5854008.8776
M2	X - 3380521.3259	Y - 5854000.4874
M3	X - 3380537.0212	Y - 5853920.7964
M4	X - 3380591.1148	Y - 5853925.4603

Kartengrundlage:  
ALK, Gemeinde Löwenberger Land, Flur 4; Stand 27.04.2012  
© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, 2012

Projekt:  
**Gemeinde Löwenberger Land  
Bebauungsplan Mühlensiedlung  
OT Nassenheide  
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB  
Satzung**

Auftraggeber:  
Gemeinde Löwenberger Land  
Alte Schulstraße 5, 16775 Löwenberger Land

Maßstab:  
1 : 1.000

Auftragnehmer:  
**LANDPLAN GmbH**  
15537 Erkner, Am Wasserwerk 11  
Telefon (03362) 5844-0 Fax (03362) 75043  
Internet: http://www.landplan.de

bearbeitet: Dr. F. Schuschke  
gezeichnet: S. Ely  
Stand: Dezember 2014