

Textliche Festsetzungen

Flächen für Stellplätze

TF 1 Die Fläche S11 dient als Fläche für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR2, die Flächen S12 und S13 als Flächen für Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR1.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

TF 2.1 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 2.2 Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke auf dem Grundstück zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG
TF 2.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 2.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 3 Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

Anpflanzen von Bäumen

TF 4 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 60 m² Nutzfläche 2 je Wohnung über 60 m² Nutzfläche
Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
Sonstige Nutzungen	1 je 60 m² Nutzfläche

Pflanzliste

Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyrastris agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Alnus spæthii, Späth-Erle	Salix aurita, Ohr-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix caprea, Sal-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Sorbus aucuparia, Eberesche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	Sorbus torminalis, Elsbeere
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Tilia cordata, Winterlinde
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	

Hinweise

Baudenkmale

Die Gebäude Bischofswerder Weg 8 und 9 (Wohnhaus mit Pförtnerhaus und Einfriedung) sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Baudenkmal Nr. 09166665 eingetragen. Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten.

Bodendenkmale

Bei Erarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Alltlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bauzeitenregelung bei der Baufeldreimachung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bebauungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

Artenschutz

Zu fallende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Bei Neubauten sollen grundsätzlich große verglaste und spiegelnde Fronten vermieden werden.

Lichtemissionen

Die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Planzeichnung



Plangrundlage

Dipl.-Ing. Susann Pfennig
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rudolf-Breitscheid-Straße 34 16775 Gransee
Fon +49 3306 2047997 Fax +49 3306 2047998
info@vb-sp.de

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Gransee, den Vermesser

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Liebenwalde, den Bürgermeister J. Lehmann

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Liebenwalde, den Bürgermeister J. Lehmann

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Heidesee Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf 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.

Liebenwalde, den Bürgermeister J. Lehmann

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18)

Vorentwurf nicht rechtsverbindlich

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR 1 1 Wo Reine Wohngebiete z. B. Teilgebiet WR 1 eine Wohnung je Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
III Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 3 Vollgeschosse, gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
OK 55 m ü. NHN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 55 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze z. B. Fläche S11 § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

D Einzeldenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen

Plangrundlage

Flurstücksgrenze
528 Flurstücksnummer
36,96 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
Bestandsgebäude
Bestandsbaum
Längenbemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WR 3 1 Wo Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,25 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
II Grundflächenzahl
OK 54 m ü. NHN Zahl der Vollgeschosse
o Oberkante baulicher Anlagen
Bauweise

Bebauungsplan "Bischofswerder Weg 5-9"

Stadt Liebenwalde Vorentwurf März 2025



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Bischofswerder Weg 5-9" (Maßstab 1:10.000)
Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LG8, dl-de/by-2-0

Stadt Liebenwalde
Marktplatz 20 14559 Liebenwalde
Fon +49 33054 80541 Fax +49 33054 80570
bauamtsleiter@liebenwalde.de