

Textliche Festsetzungen

Bauweise

TF 1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Sie müssen mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 BbgBO errichtet werden, § 22 Abs. 4 BauNVO

Größe der Baugrundstücke

TF 2 Baugrundstücke dürfen eine Größe von 500 m² nicht unterschreiten, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Verkehrsflächen

TF 3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten V1, V2, V3 und V4 gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 3.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze nur auf der zwischen den Punkten ABCDA festgesetzten Fläche zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Nebenanlagen

TF 4 Die Fläche M ist als Aufstellfläche für Müll- und Wertstoffbehälter den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR3 und WR4 zugeordnet, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 5 Die Fläche GFL ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den Reinen Wohngebiete WR2, WR3, WR4 und WR5 sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Versorgungsunternehmen zu belasten, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

TF 6.1 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen,

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF 6.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.4 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

Anpflanzen von Bäumen

TF 7 Im WR1, WR2, WR3 und WR5 sind je begonnene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum, im WR4 mindestens zwei Bäume in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, STU 16-18 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

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

TF 8.1 Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° liegen. Untergeordnete Bauteile dürfen davon abweichende Dachformen aufweisen, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.2 Dächer sind in Rot-, Braun- oder Grautönen einzudecken, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Einfriedungen

TF 9 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. GOK nicht überschreiten, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Stellplätze

TF 10 Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

Hinweise

Baudenkmale

Die Gebäude Bischofswerder Weg 8 und 9 (Wohnhaus mit Pförnerhaus und Einfriedung) sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Baudenkmal Nr. 0916665 eingetragen. Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben. Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich.

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 zu anzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich.

Alllasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alllast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgABodG 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.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 1.1.3. bis 10.9. (des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf qualifizierte Aussagen (z. B. Ökologische Baubewertung (ÖBB)) zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten (Bachstelze, Blaumeise, Hausperling und Kohlmeise) sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichstipplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz 2 Nistkästen an den nicht zum Umbau vorgesehenen Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ÖBB) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Regelung bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzröhlungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z. B. ÖBB) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf der Baufäche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

Baumfällungen

Baumfällungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen.

Lichtemissionen

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

Planzeichnung



Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

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

Pflanzliste

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

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24. Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl./25. Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (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)

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 am (AZ:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Liebenwalde, den
Bürgermeister J. Lehmann

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB 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. ersichtlich 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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR 3
2 Wo
Reine Wohngebiete z. B. Teilgebiet WR 3
zwei Wohnungen 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 z. B. 55 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

— Baugrenze § 23 BauNVO

Straßenverkehrsflächen

Privatstraße Private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F + R Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

A Maßpunkt Fläche für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V1 Maßpunkt Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Grenze unterschiedlicher Baugebiete

— Firstrichtung

D Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung"

M Fläche für Abfall- und Wertstoffbehälter

GFL Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB