Teil A: Planzeichnung



Legende Planunterlage

197	Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung	Gebäudebestand	Baumbestand
37.74	Höhenpunkt DHHN2016	Flur 1	Flurnummer

Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. MDW 1	dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO), z.B. MDW 1
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
z.B.: **OK 48,0**	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): Bezugnahme in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (Planstraße)
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität + Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gehölzstruktur, Grünverbindung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Bodendenkmal 130160
D	Baudenkmal 09105831 & 09107070 (jeweils außerhalb des Geltungsbereiches)
	Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nuthetal - Beelitzer Sander"

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
z.B. 10,5	Bemaßungslinie (kein Normcharakter)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO Ferienwohnungen - (§ 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 In den dörflichen Wohngebieten (MDW1 bis MDW5) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.3 Ein Überschreiten der maximalen zulässigen Höhen der Oberkanten (OK) baulicher Analgen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise. Die Länge der Gebäude dürfen jedoch wie folgt nicht überschritten werden:

- Einzelhäuser = 12 m
- Doppelhäuser = 15 m
- Hausgruppen = 25 m

3. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Innerhalb der auf der Planzeichnung (gekennzeichneten) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Hecken zu pflanzen. Dabei ist die Flächen wie folgt zu bepflanzen (Mindestgröße 60 100 cm):

- Fläche A1 = auf einer Fläche von 630 m² sind 200 Sträucher zu pflanzen.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 38 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 12-14) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen.

4.3 In den dörflichen Wohngebieten (MDW1 bis MDW5) ist auf den Baugrundstücken je 300 m² angefangene Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Bau- und Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich teilweise das Bodendenkmal 130160 „Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.
Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation hat gemäß den Richtlinien zur Grabungsdokumentation des BLDAM zu erfolgen.
Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem BLDAM zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

An der Dorfaue 8 befindet sich ein Wohnhaus mit Stallgebäude, welche in die Denkmalliste eingetragen sind. Das Wohnhaus wird in der Denkmalliste mit der Nr. 09105831 und das Stallgebäude mit der Nr. 09107070 gelistet.
Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die Umgebung und der Wirkungsraum eines Denkmals dem Schutz. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen demnach eine denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1; 19 bzw. 20 des BbgDSchG. Die Erlaubnis kann mit Auflagen versehen werden, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraume eines Denkmals beeinträchtigt wird.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen des Wasserwerkes Großbeuthen (Trinkwasserschutzgebiet). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Großbeuthen.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

Für die Anpflanzungen werden folgende standortheimische Arten (Heckenpflanzung) empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Malus 'Boskoop'	Apfel 'Boskoop'
Malus 'Dülmener Herbstrosenapfel'	Apfel 'Dülmener Rosenapfel'
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Anpflanzungen der Bäume werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Hochstamm	
Corylus colurna	Baumhasel
Malus tschonoskii	Zierapfel tschonoskii, Wollapfel
Malus 'Evereste'	Zierapfel 'Evereste'
Malus 'Red Sentinel'	Zierapfel 'Red Sentinel'
Malus 'Rudolph'	Zierapfel 'Rudolph'
Malus 'Street Parade'	Zierapfel 'Street Parade'
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche 'Plena'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Prunus sargentii Veredlung	Scharlachkirsche Veredlung
Prunus schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japan.Nelkenkirsche 'Kanzan'
Prunus subhirtella 'Accolade'	Frühe Zierkirsche 'Accolade'
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Rosa Winterkirsche 'Autumnalis'
	Obstbäume (Alte Sorten) z.B.: Walnuss, Apfel, Birne, Kirsche, etc.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 IS. 189).

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323).

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom __.__.20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

…….....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Löwendorf an der Dorfaue" ist am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin gefasst worden.

Stadt Trebbin, den

Siegel:
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Trebbin, den

Siegel:
Bürgermeister

Ausfertigungsbeschluss

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Trebbin den

Siegel:
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Trebbin am ..... ortsüblich 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 der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Trebbin, den

Siegel:
Bürgermeister



Stadt Trebbin
Ortsteil: Löwendorf

Vorentwurf

Bebauungsplan
Löwendorf "An der Dorfaue"

Maßstab 1:1.000
0 10 20 30 50
Stand: 17. März 2026

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
e-mail: info@idasgmbh.de