



Hinweise:

Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Eisterniederung und westl. Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand".

Das Plangebiet berührt das durch § 2 (2) Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Ortskern, Fl. 6.", das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit seit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal i. S. v. § 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen (§§ 9 (3) und 4, 7 (3) und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind ertaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG).

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

informelle Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flugrenzen
- vorhandene bauliche Anlagen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Freizeit- und Erholungsgärten
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 (6) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenmal flächenhaft
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB); hier: Stellplätze, zugeordnet **MI5**, Freizeit- und Erholungsgärten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- Die in den Mischgebieten **MI** gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten **MI** werden Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen.
- Das gem. § 6 (1) BauNVO im Mischgebiet **MI5** zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Im Mischgebiet **MI5** sind gem. § 1 (9) BauNVO nur der Nutzung des **MI4** zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie deren Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Höhenlage der baulichen Anlagen in den Mischgebieten **MI1 - MI3**: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
- Die im Mischgebiet **MI1** festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. § 16 (4) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern rechtwinklig zur Dachoberfläche bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden: Heizungs- und Klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Im Mischgebiet **MI3** darf durch das Hauptgebäude die westliche Baulinie um bis zu 6,0 m durch die Gebädefassade überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

- In den Mischgebieten **MI3** und **MI4** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 (3) BauNVO bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,8 zulässig.

- In den Mischgebieten **MI** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze im Mischgebiet **MI1** bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,7 sowie in den Mischgebieten **MI2** und **MI3** ausschließlich durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8, sofern die Decke der Tiefgarage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der v. g. Mischgebiete mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenauflage versehen wird.

Stellplätze, Garagen

- Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Flurstück 672. Die Oberflächen von offenen Stellplätzen und Grundstückszufahrten sind mind. mit einem Abtunnsbeiwert von 60 % wasserdrüchsig herzustellen. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsgärten" sind Erweiterungen an bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche gem. Ziff. 12 sowie Glas- und Kunststoffgewächshäuser mit einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsgärten" sind je Garten bis zu 3 Gebäude zum vonübergewenden Aufenthalt (Bungalow) mit einer Grundfläche von je höchstens 35 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten max. 3 überdachte Freizeite zulässig. Darüber hinaus sind je Grundstück je ein Geräteschuppen, Bootsunterstand nicht höher als die Bungalows- und eine Swimmingpoolanlage bis zu jeweils 20 m² Grundfläche, auch dem Nutzungszweck des Mischgebietes **MI5** zugeordnet, zulässig.

- Innerhalb der im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsgärten" abgegrenzten Stellplätze ist ausschließlich das Abstellen von Fahrzeugen, zugeordnet der Grundstücksnutzung als "Freizeit- und Erholungsgarten" bzw. dem angrenzenden Mischgebiet **MI5** zugeordnet zulässig. Unzulässig ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

- Die Anlage einer Grundstückszufahrt ist grundstückbezogen über die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsgärten" zum Mischgebiet **MI5** zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Je angefangene 50 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Sorten zu pflanzen.
- Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgärten“ abgegrenzten Stellplätze sind mit umlaufenden, durchgängigen Hecken einzurüden; ausgenommen davon ist jeweils eine Zufahrt von max. 6,00 m Breite. Für die Hecken sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenliste zu verwenden.

Für die zu pflanzenden und die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gilt:

- Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig gemäß Artenliste zu ersetzen.

- Die innerhalb der Mischgebiete sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgärten“, einschließlich der mit "SI" gekennzeichneten Flächen vorhandenen standortgerechten Laubgehölze und Hecken sowie Obstbaumbestände sind vorzugsweise zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen in Folge des Vollzugs der Bauplanung sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beachten. Kompensationspflanzungen sind sodann gemäß Artenliste, vorzugsweise im Plangeltungsbereich durchzuführen.

Artenliste

Bäume
Mehrfach verpflanzte Heister für Gruppen innerhalb von flächiger Gehölzpflanzung oder als Hochstämme / Stammstämme bei Einzelverwendung ab STU 10 - 12 cm, für Baumreihen und Solitäre (innerhalb von Grünflächen) ab STU 12 - 14 cm

Betulus pendula	Hängebirke
Malus floribunda	Zierapfel
Juglans regia	Walnus*
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche*
Regionale Obstsorten	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde**
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

* besondere Eignung für Einzelstand / Solitär oder Baumgruppe

Hecken, Strauchgruppen
Strauchhecken als mindestens 2-zeilige Pflanzung in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße). Pflanzqualitäten als (mehrfach) verpflanzte Sträucher mit mehreren Trieben, vorzugsweise balliert oder im Container, bzw. Heckenpflanzen in geeigneter Qualität

Acer campestre	Feld-Ahorn	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus mas	Hartliegel	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Cornus sanguinea	Blutroter Hartliegel	Rosa canina	Hundrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Deutzia gracilis	Deutzie	Salix aurita	Öhrchenweide
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Salix fragilis	Bruchweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Hinweis:
Für alle Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material heimischer Baumschulen verwendet werden. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungspflege ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern, obgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- Unter Berücksichtigung des § 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB können im nördlichen Teil des Mischgebietes **MI1** an 40-50 Tagen im Jahr durch die mit der Nutzung von privaten bzw. öffentlichen Stellplatzanlagen verbundenen Geräusche Immissionsbelastungen in der ungünstigsten Nachtstunde auftreten, die die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der Nachtzeit um bis zu 7 dB(A) überschreiten. Aus diesem Grunde werden für die betroffenen Gebäude-seiten bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm für das Gesamtbauteil i. S. von Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Dabei ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

Hinweis: Die von den Inhalten der Festsetzungen Ziff. 20 betroffenen Gebäudeseiten sind aus der Lärm- und Ausbreitungskarte zum Kapitel Immissionsschutz der Begründung zu ersehen.

- Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsgärten" wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgesetzt.

- Im Bereich der Freizeit- und Erholungsgärten kann es während der Sommermonate in Verbindung mit der Nutzung des nahegelegenen Amphitheaters an bis zu 16 Tagen im Monat durch die mit der Nutzung von öffentlichen Stellplatzanlagen in nördlicher Nachbarschaft verbundenen Geräusche in der ungünstigsten Nachtstunde zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) kommen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, in Kraft seit 30.07.2011)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-**BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2449)
- Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) vom 08.12.2004 (GVBl. I/05, (Nr. 05), S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2011 (GVBl. I/10, Nr. 33)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - **BbgNatSchG**) vom 26.05.2004, (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung - **GehölzSchVO/LK OS**) vom 06.03.2001 (ABl. LK OS) S. 12)

SATZUNG DER STADT SENFTENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-ENTWICKLUNG NR. 44 "NÖRDLICHER DORFANGER, GROSSKOSCHEN"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 09. 2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, i. V. m. § 35 (2) Nr. 10 der Brandenburgischen Gemeindeordnung (BGO), wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 44 "Nördlicher Dorfanger, Großkoschen" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B - Textliche Festsetzungen Ziff. 1. bis 22.
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 44 "Nördlicher Dorfanger, Großkoschen" vom 28.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 5/2011 am 15.10.2011 erfolgt.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
Töpferstraße 15
01968 Senftenberg

Senftenberg, den
Siegel
Planverfasser

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.

Catou, den
Siegel
ÖbV/Katasteramt

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat am 05.12.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 44 "Nördlicher Dorfanger, Großkoschen" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 08.01.2013 bis zum 07.02.2013 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.12.2012 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 4/2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 18.12.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom gebilligt.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteigert.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

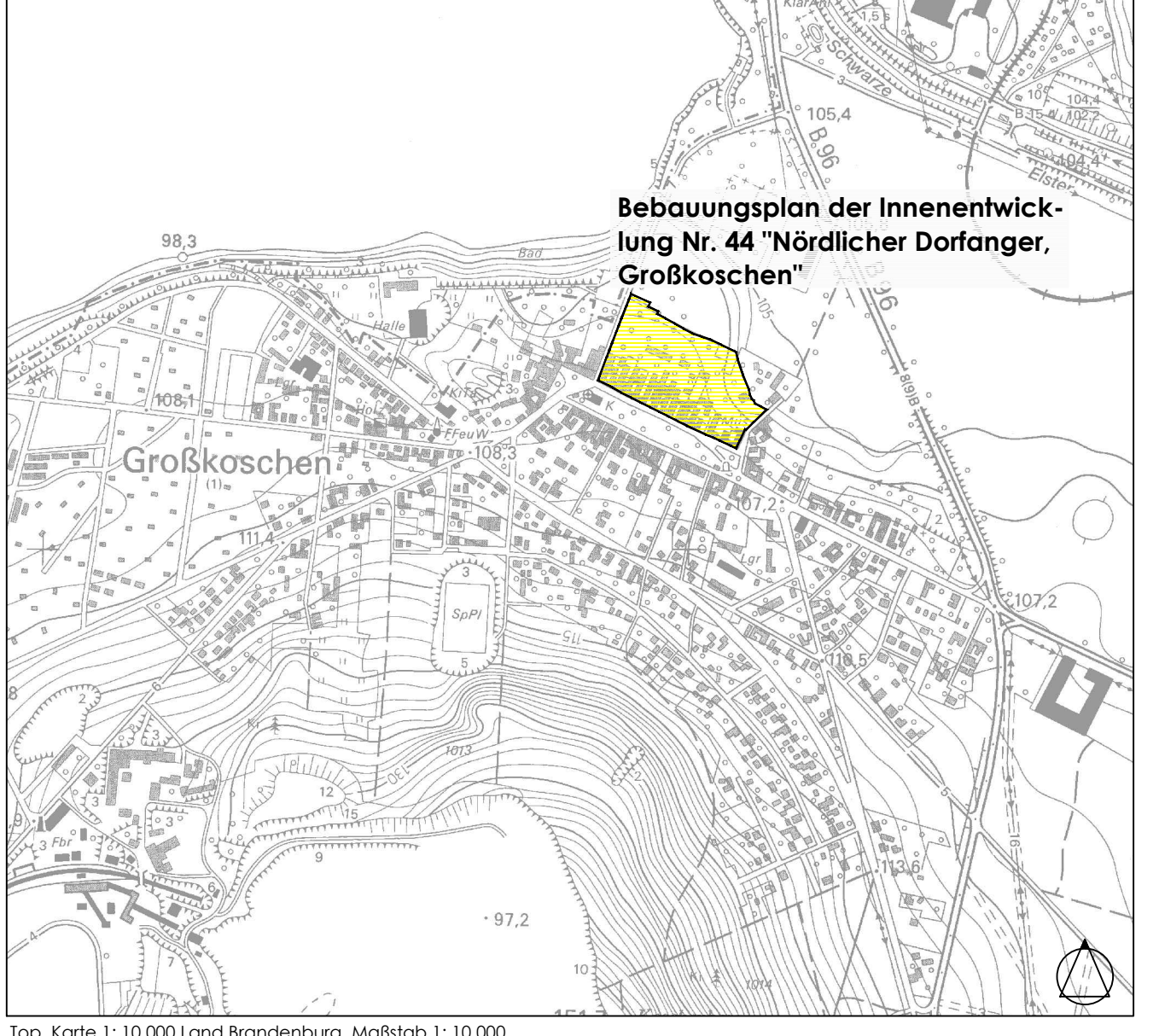
Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Senftenberg, den
Siegel
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 44 "NÖRDLICHER DORFANGER, GROSSKOSCHEN"

SATZUNG Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB