Teil A: Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 43

"Ferienpark Seeblick, Großkoschen"

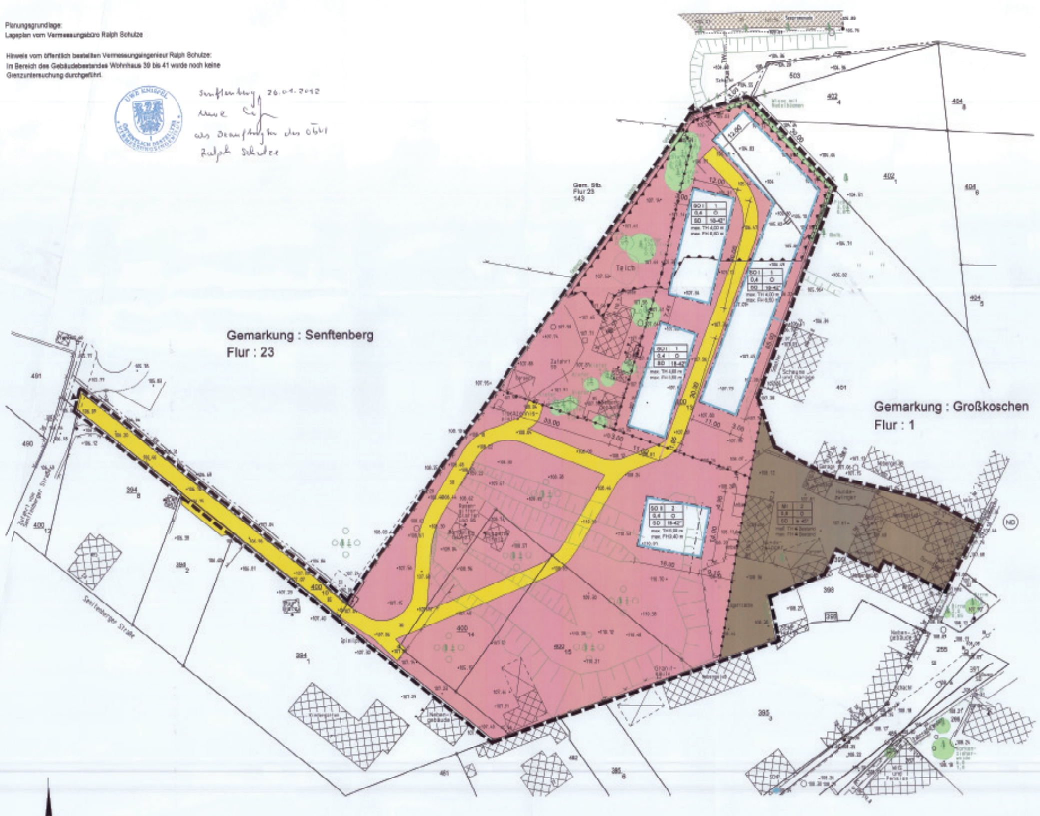
nach § 13a BauGB als BPL der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Planungsgrundlage:
Lageplan vom Vermessungsbüro Ralph Schulze

Hinweis vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Ralph Schulze:
Im Bereich des Gebäudebestandes Wohnhaus 39 bis 41 wurde noch keine Grenzuntersuchung durchgeführt.

UWE KNISPEL

Senftenberg, 26.04.2012
Uwe
als Beauftragter des ÖbVI
Ralph Schulze



Lagebezug: ETRS 89
Lagebezug: DHHN 92

Maßstab 1:500

Legende zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

- SO — Sondergebiet Erholung, Ferienpark
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform	Dachneigung

max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

Bauweise und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

- O — offene Bauweise
- Baugrenze
- SD — Satteldach

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB

- 🟨 Fahrbahn einschließlich Gehweg

Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzung von Hecken, Pflanzenhöhe bis 1,80 m

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- (ND) Naturdenkmal

Planunterlage

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- 400/15 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Zaun im Bestand
- Zufahrt / Eingang
- Bestand von Baumgruppen Laub- und Nadelbäume

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet Erholung SO I – Ferienhausgebiet – dient dem touristisch genutztem, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:
SO I: maximal 10 Ferienhäuser

1.2 Das Sondergebiet SO II – Touristische Infrastruktur – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind:
SO II: maximal 1 Mehrzweckgebäude

1.3 Campingplätze, Sport- und Freizeitflächen sind nicht zulässig

1.4 Spielanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 100 m² und Spielgeräten mit einer Altersbegrenzung von 12 Jahren zulässig

1.5 Im Mischgebiet sind Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Unzulässig sind jedoch Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

2.1 Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird
SO I auf maximal 90 m² je Ferienhaus,
SO II auf maximal 110 m²
festgesetzt.

2.2 Die maximale Traufhöhe wird im:
Sondergebiet I: 4,0 m über OK neu zu errichtende Erschließungsstraße
Sondergebiet II: 6,0 m über OK neu zu errichtende Erschließungsstraße
festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird im:
Sondergebiet I: 6,5 m über OK neu zu errichtende Erschließungsstraße
Sondergebiet II: 9,4 m über OK neu zu errichtende Erschließungsstraße
festgesetzt.

2.3 Für das Mischgebiet werden maximal 2 Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen begrenzt auf die Höhe der Bestandsgebäude und die GRZ für Mischgebiete 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO):
Gem. §12 Abs. 2 BauNVO werden im:
Sondergebiet I: maximal 2 Stellplätze an jedem Ferienhaus
Sondergebiet II: maximal 1 Stellplatz und 1 Garage
festgesetzt.
Die Anordnung der vor genannten Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Erschließung erfolgt über die Bestandszufahrt und die neu zu errichtende Erschließungsstraße.

4. Weitere Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 11, 24 und 25 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen und Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für das Plangebiet wird der vorhandene Einfahrtsbereich von der Senftenberger Straße an der Zufahrtsstraße zur Seesporthalle festgesetzt.
Für den Begegnungsfall steht die vorhandene Ausweichfläche an der Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 394/2 der Stadt Senftenberg zur Verfügung.

4.2 Einzelne Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Je neu zu errichtenden Ferienhaus wird ein Laubbaum im Plangebiet gepflanzt.

4.3 Flächen für besondere Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind für die betreffenden Gebäude folgende Festsetzungen einzuhalten:
- Schlafräume vom Amphitheater abgewandt
- Fenster der Schallschutzklasse 3
- Fensterläden aus Holz

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)

1. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind, soweit erforderlich, auf höchstens 1,80 m Höhe zu begrenzen.

2. Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 42 Grad.

3. Licht- und Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Fläche von 1,0 m² zulässig.

Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden ist nur mit Weißlicht, ggf. abgetönt zulässig und muss der Fassadengliederung folgen. Die Verwendung von Schwell- oder Wechsellicht ist nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Sind derzeit nicht erkennbare Verluste unvermeidbar, so sind diese entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz auszugleichen.

2. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen gemäß der Regelwerke DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP (Teil Landschaftspflege) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände soweit wie möglich zu schonen.

3. Hecke

Zur Abgrenzung in nord- bis östlichen Bereich zu den Flurstücken 143 (Flur 23, Gem. Senftenberg) sowie 402/1, 402/4 und 401, bis Beginn der vorhandenen Bebauung Scheune, (Flur 1, Gem. Großkoschen) sollte eine Anpflanzung von Sträuchern alternativ einer Hecke unter Beachtung der Grenzabstände des Brandenburgischen Nachbarschaftsgesetzes (BbgNRG) § 37 erfolgen.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB): Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) sind die Grenzabstände des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) § 37 einzuhalten.

Auf der Grundstücksfläche sollen gemäß naturschutzrechtlicher Begleitplanung Anpflanzungen erfolgen, die der Begrünung und der Aufwertung des Ferienparks Seeblick dienen.

Erhalt von Bäumen:
In dem Sonderteilgebiet I befinden sich keine zu erhaltenden Bestandsbäume.

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung unter Beachtung der Grenzabstände des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetztes (BbgNRG) §37 Obstbäume 2 m bzw. sonstige Bäume 4 m vorzunehmen.

5. Nicht überbaubare Fläche

Die nicht überbaubaren Flächen sind zur Aufwertung des Flurstückes zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

6. Überwinterungsquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2a BauGB):

Werden Bäume mit (potentiellen) Lebensstätten entfernt, so wird wie folgt verfahren:
Ein Entfernen der vorhandenen Nistkästen oder Bäume hat außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel und Fledermäuse, also in Herbst- oder Wintermonaten (Oktober bis März), zu erfolgen.
Die zu entfernenden Nistkästen sind ersatzweise an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
Für Bäume mit Baumhöhlen sind ersatzweise Fledermaus- bzw. Vogelnistkästen an die zu erhaltenden Bäume anzubringen.

Bei der Anbringung sind fachliche Aspekte wie Anbringungshöhe, Ausrichtung, Lage usw. zu beachten. Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen.

7. Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oberspreewald - Lausitz anzuzeigen.
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist bis zu zwei Monaten verlängern.
Denkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§7 Abs. 2 BbgDSchG).
Funde sind ablieferungspflichtig (§12 BbgDSchG).

8. Abstände zu Freileitungen und Gebäuden

Abstände zu den Freileitungen sind nach DIN EN 50423 und DIN VDE 0211 einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

9. Kabelanlagen

Bei Kabelkreuzungen und Parallelführungen mit den Kabeltrassen ist eine betriebssichere, geschützte Aufhängung der Kabel zu gewährleisten. Bei Neueinrichtung von Straßen und Einfahrten bzw. Straßenverbreiterung ist hinsichtlich vorhandener ELT–Anlagen eine gesonderte Abstimmung zu Kabelschutzmaßnahmen oder notwendigen Kabelumlegungen erforderlich.
Die Kabel sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie z.B. Verrohrung durch Zweigeteiltes Schutzrohr vor Druckbelastung zu schützen.
Eine massive Überbauung der Kabel darf nicht erfolgen.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 11 vom 11.08.2010 (GVBl I S 1163)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I S. 1)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I 2005 S. 50), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.0.7.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S.1)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.11.2010 (GVBl. I Nr. 1728)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.05. 2009 (GVBl. I S. 175, 184)

Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatzverordnung – BbgCWPV) vom 18.05.2001 (GVBl. Bbg II S. 254)

Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung) vom 6.03.2001, ABl. LK OSL Nr. 3/2001 S. 12)

Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zur Verfahrensbeschleunigung bei Ausgliederung von Flächen aus Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnungen nach §§ 21 und 22 BbgNatSchG, die Gegenstand von städtebaulichen Satzungen sind (VwV Ausgliederungsverfahren) vom 30.05.1997 (AB. S. 663)

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 9.10.2008 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (ABl. 46/2008, S. 2527)

Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) der Stadt Senftenberg Aufstellungsbeschluss am 24.04.2002 bis zur Rechtskraft des Planes mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr 03/06 vom 10.05.2006

Satzung der Stadt Senftenberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) Beschluss 93/04 vom 27. Oktober 2004 (Abl. Nr. 11, Jg. 7 vom 22.12.2004)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt durch die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg auf Grund des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43 „Ferienpark Seeblick, Großkoschen" mit Beschluss 004/11 vom **16.03.2011**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 03 / 11 vom **02.04.2011** erfolgt.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg hat mit Beschluss 005/11 vom **16.03.2011** dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **11.01., 28.04, 29.04. und 02.05.2011** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom **29.04.2011**.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23.02.2011 haben in der Zeit **vom 16.05.2011 bis 15.06.2011** während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Senftenberg öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt 03 / 11 vom **02.04.2011** für die Stadt Senftenberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und am **28.09.2011** die Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2011 beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde am 1 4. MÄR. 2012 von der Stadtverordnetenversammlung Senftenberg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Senftenberg von 1 4. MÄR. 2012 gebilligt.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

7. Die Satzung mit dem Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Senftenberg, den 2 7. MÄR. 2012 — Siegel — Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 0 7. JUL. 2012 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 2 gemäß § 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 0 7. JUL. 2012 in Kraft getreten.

Senftenberg, den 1 0. JUL. 2012 — Siegel — Bürgermeister

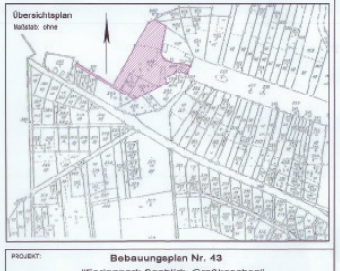
9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrensfehlern beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Senftenberg, den .... — Siegel — Bürgermeister

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

Senftenberg, den .... — Siegel — Bürgermeister

Übersichtsplan
Maßstab: ohne



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 43 "Ferienpark Seeblick, Großkoschen"
TRÄGER DER BAULEITPLANUNG:	Stadt Senftenberg Lausitzer Seenland Markt 1 01968 Senftenberg
ENTWURFSVERFASSER:	FH-Projektentwicklung & Bauberatung Heym Dipl.-Ing. (FH) Olaf Heym Dorfplatz 18a 01968 Großkoschen Unterschrift:
BAUHERR:	Roland Raschke Dorfplatz 40 01968 Senftenberg, OT Großkoschen Unterschrift: R. [illegible]
BAUORT:	01968 Senftenberg, OT Großkoschen Gemarkung Großkoschen, Flur 1 Flurstück 400/10, 400/13, 400/14, 400/15
PLANSTAND:	Satzungsexemplar
DARSTELLUNG:	Bebauungsplan
MASSTAB: 1 : 500	PLAN-NR.: 01
DATUM:	04.01.2012
BEARBEITER:	Heike Maslok

Index	Änderung	Datum
A		
B		
C		
D		