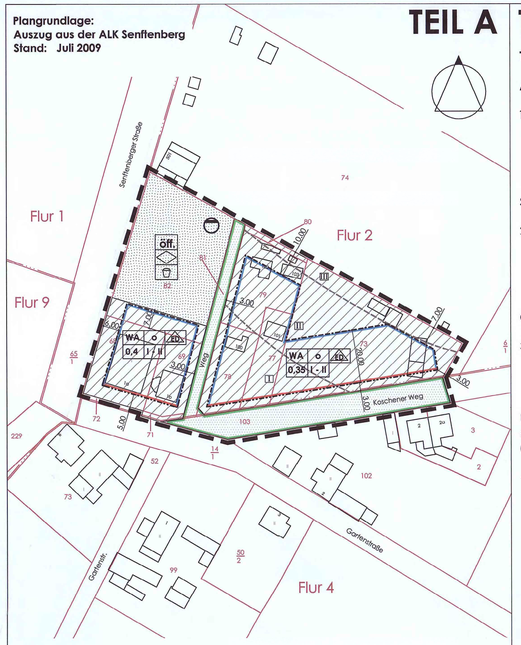
TEIL A

Plangrundlage:
Auszug aus der ALK Senftenberg
Stand: Juli 2009



Wichtige Hinweise:

Das Bebauungsplangebiet ist durch Sportanlagenlärm des nördlich angrenzenden Dorfsportplatzes und einer in ca. 100 m Entfernung westlich verlaufenden Bahnlinie durch zeitweisen Schienenverkehrslärm vorbelastet. Hierdurch ist das Empfinden einer Lärmbelastung im Rahmen subjektiver Wahrnahme nicht auszuschließen.

Die im Plangebiet vorliegenden flurnahen Grundwasserstände sowie der Wasserchemismus sind bei der Bauplanung und - ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Eingriffen in den Boden ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- I - II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o — OFFENE BAUWEISE
- ED — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAULINIE
- BAUGRENZE

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. (1) BauGB)

- ABWASSERPUMPSTATION

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öff. — GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- FESTPLATZ / SPIELPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

INFORMELLE DARSTELLUNGEN

- 82 — VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- Flur 2 — VORHANDENE FLURGRENZEN MIT FLURNUMMER
- 109 — EINGEMESSENER GEBÄUDEBESTAND LT. ALK
- I/II / II/III — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPEGELBEREICHE

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO. Diese Betriebe sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern sie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO entsprechen.

Stellplätze und Garagen

2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Oberflächen von offenen Stellplätzen und Grundstückszufahrten sind mind. mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

3. Die Herstellung einer Wendeanlage für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger des Pumpenhäuschen ist im erforderlichen Umfang auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz, im Sinne eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

4. Für das nördlich des Koschener Wegs gelegene Allgemeine Wohngebiet WA wird zum Schutz vor Sportanlagenlärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III passiver Schallschutz festgesetzt.

Gemäß DIN 4109* (Schallschutz im Hochbau) sind in den vorbezeichneten Teilen in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	25
III	61 bis 65	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)
*Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

Durch Geräusche der vorhandenen, benachbarten Freisportanlagen können die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte innerhalb bzw. außerhalb der Ruhezeiten gem. 18. BImSchV um bis zu 4 dB (A) überschritten werden. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur südlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes, zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportanlagenlärm zulässig. Einzelnachweise zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig. Dabei sind abweichend von dem in Nr. 1.2. lit. a) des Anhangs zur 18. BImSchV festgelegten Messort die Messungen gemäß Nr. 1.2. lit. c) durchzuführen, obwohl es sich nicht um eine baulich verbundene Anlage handelt.

Schutzbedürftige Freiflächen, wie z. B. Terrassen, Freisitze etc. dürfen erst ab einer Entfernung von 17 m zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 74, Flur 2, Gemarkung Peickwitz angeordnet werden.

Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Hinweis zum Denkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Vorraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Artikel 1 des Gesetzes 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 Art. 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 08.12.2004 (GVBl. I 2005 S. 50) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. I S. 262)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 02 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74; 75)

SATZUNG DER STADT SENFTENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 40 "PEICKWITZ - KOSCHENER WEG"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekantmachung 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 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg vom 08.12.2010 , folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 40 "Peickwitz - Koschener Weg" für das Geblet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B - Textliche Festsetzungen Ziff. 1. bis 4.
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (SVV) zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 40 "Peickwitz - Koschener Weg" der Stadt Senftenberg vom 24.06.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 02/12 am 11.07.2009 erfolgt.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Senftenberg, den 30. 04. 2010 ..... Planverfasser

3. 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.

Senftenberg, Calau, den 24.03.2011 ..... ÖbVI/Katasteramt

4. Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) hat am 09.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Schalltechnischem Gutachten zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Schalltechnischem Gutachten hierzu, haben in der Zeit vom 09.02.2010 bis zum 10.03.2010 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 21.12.2009 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 04/12 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.02.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gegenüber der gem. § 3 (2) BauGB ausgelegten Fassung geändert. Zur Behebung dieser Abweichung hat die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg am 16.06.2010 beschlossen, dass eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen ist.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Schalltechnischem Gutachten hierzu, haben in der Zeit vom 27.07.2010 bis zum 11.08.2010 während der Dienstzeiten gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen vorgebracht werden können, am 03.07.2010 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 02/13 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.07.2010 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) 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 08.12.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.12.2010 von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung mit Schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg vom 08.12.2010 gebilligt.

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

Senftenberg, den 28. MÄR. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

11. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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, ist am 02.Apr.11 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 03/11 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 02. Apr. 2011 in Kraft getreten.

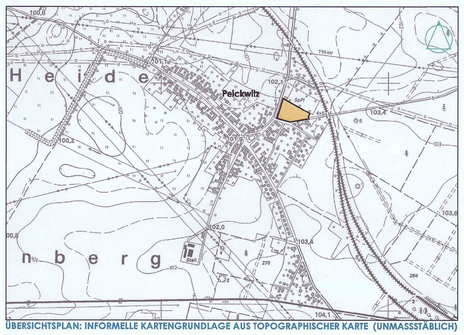
Senftenberg, den 04. MAI. 2011 ..... Siegel ..... Bürgermeister

12. 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

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

Senftenberg, den ..... Siegel ..... Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN: INFORMELLE KARTENGRUNDLAGE AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE (UNMAßSTÄBLICH)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 40 "PEICKWITZ - KOSCHENER WEG"

AUSFERTIGUNGSEXEMPLAR

MASSSTAB: 1: 1.000 m 0 10 20 30 40 50

STADT SENFTENBERG **01.03.2011**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT,
TÖPFERSTRASSE 15, 01968 SENFTENBERG
E-MAIL: bfs-senftenberg@dr-schwerdt.de