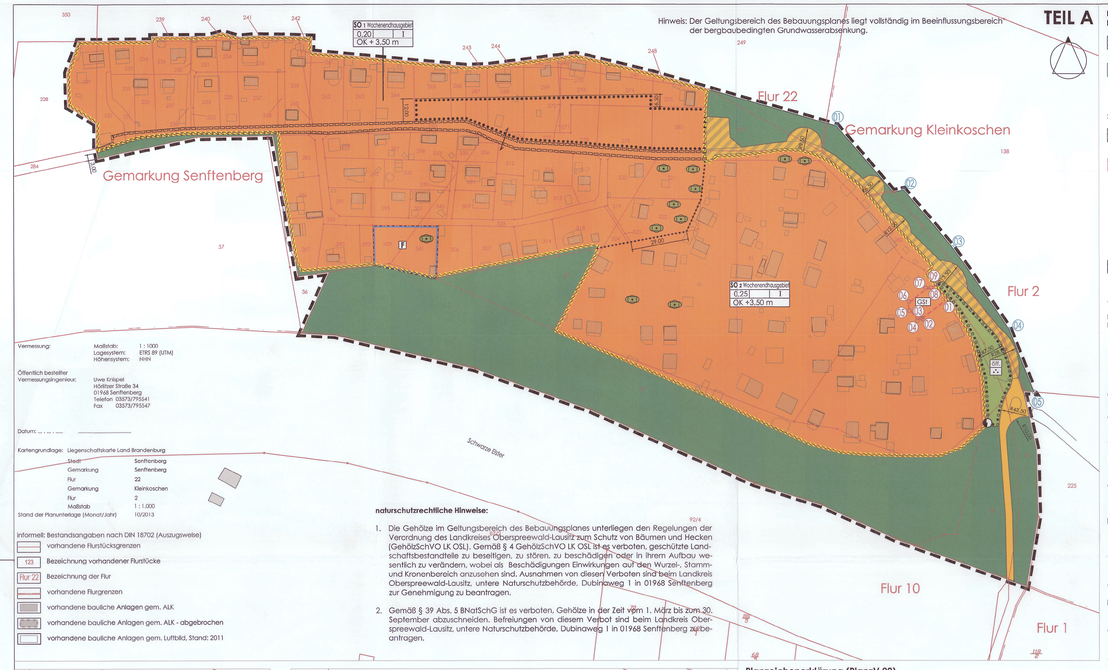
TEIL A



TEIL B

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken zu Bereichen gleicher Festsetzungsinhalte

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit Nomenklatur und Zweckbestimmung:

Wochenendhausgebiet Wochenendhausgebiet, siehe textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 f. BauNVO)

0,20 0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK +5 m Höhe baulicher Anlagen als Trauf- bzw. Attikahöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, öffentlich hier: Anliegerfahr- und Forstweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität, Trafo

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Grünanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung sonstige Bepflanzungen (Baum-Strauchgruppen)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

GR 120 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier: Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet SO 2 Wochenendhausgebiet

01 Koordinatenpunkte der Gemeinschaftsstellplätze

	Koordinaten ETRS 89 UTM33 Rechtswert	Hochwert		Koordinaten ETRS 89 UTM33 Rechtswert	Hochwert
1	434031.73	5707716.27	5	434031.73	5707716.27
2	434067.00	5707682.58	6	434067.00	5707682.58
3	434092.47	5707652.26	7	434092.47	5707652.26
4	434121.87	5707170.21	8	434121.87	5707170.21
5	434135.22	5707576.29			

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB);
Begünstigte: Grundstückseigentümer der Privatgrundstücke des Sondergebietes SO 1 "Wochenendhausgebiet", Feuerwehr und Rettungsdienste, Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

01 Ausgewählte Koordinatenpunkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten ETRS 89 UTM33 Rechtswert	Hochwert
1	434031.73	5707716.27
2	434067.00	5707682.58
3	434092.47	5707652.26
4	434121.87	5707170.21
5	434135.22	5707576.29

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Im Sondergebiet **SO 1** "Wochenendhausgebiet" ist die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

a) Wochenendhäuser zum ganzjährig zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt, einschließlich der Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für die Wochenendhäuser innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

b) Spielplätze, Grillplätze und je Wochenendhausgrundstück -gem. textl. Festsetzung Ziff. 9.- ein Kfz-Stellplatz oder ein Carport. Die Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO ist unzulässig.

2. Im Sondergebiet **SO 2** "Wochenendhausgebiet" ist die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

a) Wochenendhäuser zum ganzjährig zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt.

b) die Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für die Freizeitwohnparzellen innerhalb des Sondergebietes.

c) Spielplätze, Grillplätze und je Parzelle -gem. textl. Festsetzung Ziff. 9.- ein Kfz-Stellplatz oder ein Carport. Die Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO ist unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

3. Innerhalb des Sondergebietes **SO 1** " Wochenendhausgebiet" gilt Folgendes:

a) Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und überdachte Freisitze unberücksichtigt. Die Mindestgröße der Wochenendhausstücke hat 200 m² zu betragen. Die festgesetzte GRZ von 0,20 wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

b) Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Festplatzes mit einer dauerhaften Überdachung und Befestigung einer Fläche von bis zu 500 m² zulässig. Der Festplatz darf nur tagsüber (6.00 h - 22.00 h) und maximal an 10 Tagen pro Jahr nachts (22.00 h - 6.00 h) als solcher genutzt werden. Im Bereich des Flurstücke 306, Flur 22, Gemarkung Senftenberg ist das temporäre Abstellen von PKW für Grundstückseigentümer/- nutzer ohne die Möglichkeit, einen eigenen KFZ-Stellplatz oder Carport auf ihrem Wochenendhausgrundstück zu errichten, zulässig.

4. Innerhalb des Sondergebietes **SO 2** "Wochenendhausgebiet" gilt Folgendes:

a) Wochenendhäuser entsprechend der Zweckbestimmung gem. Ziff. 2.a), dürfen die zulässige Grundfläche eines Gebäudes von 85 m² nicht überschreiten.
Hierunter einzelnen verstehen sich gebäudebezogene Terrassen bzw. überdachte Freisitze. Die festgesetzte GRZ von 0,25 wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

5. Die Trauf- bzw. Attikahöhe wird im Sondergebiet **SO 2** "Wochenendhausgebiet" entsprechend Planeinschrieb über Bezugspunkt auf maximal 3,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Wegemitte, der der Bauparzelle als Erschließungsanlage zugeordneten Wegefläche.

Nebenanlagen

6. Im Bereich der Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** "Wochenendhausgebiet" sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO für die Kleintierhaltung unzulässig. Ebenso unzulässig ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen.

Hinweis:
Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung vorhandene Nebenanlagen in Überlagerung mit der Festsetzung Flächen für Wald besitzen Bestandsschutz. Erweiterungen oder Neuerrichtungen von Nebenanlagen sind hier unzulässig.

Grünflächen

7. Innerhalb der mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen belegten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände durch Ausdichtung und Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu verbessern und dauerhaft zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste durchzuführen. Die vorhandenen Freiflächen sind durchgängig mit Landschaftrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist auf bis zu 50% der Fläche die Anlage von unbefestigten Stellplätzen, zugeordnet dem Sondergebiet **SO 2** "Wochenendhausgebiet" sowie die Anlage eines Müll- und Wertstoffsammelplatzes zulässig.

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

9. Für befestigte Stellplätze und Versiegelungsflächen gilt:

a) Die Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind in ungebundener Bauweise herzustellen. Je neu angelegtem Stellplatz ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich des Sondergebietes ein Baum gem. Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

b) Je angefangene 10 m² neue Versiegelungsfläche im Bereich der Freizeitwohnparzellen ist auf der jeweils betroffenen Parzelle ein Obstbaum zu pflanzen.

10. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind parkartig zu gestalten, vorhandene Anpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Hecken aus Laubgehölzen und Efeu sind dauerhaft zu erhalten. Neugestaltungen und Ergänzungspflanzungen sind vorzugsweise mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste vorzunehmen.
Weiterhin sind zu repräsentativen Zwecken auch intensiver gestaltete Pflanzflächen mit Kleinsträuchern, Stauden und dekorativen Elementen zulässig.

11.
a) Innerhalb der mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen belegten öffentlichen Grünfläche wird zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes die Anpflanzung einer Baumgruppe aus mindestens 3 hochstämmigen Solitärgehölzen derselben Art und Qualität festgesetzt.

b) Innerhalb der mit Erhaltungsbindungen umgrenzten Flächen im SO 1 "Wochenendhausgebiet" sind die vorhandenen Altbäume, insbesondere die Eichen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch Nachpflanzung von Quercus robur zu ersetzen.

Hinweis:
Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Artenliste - abweichend davon jedoch in Mindestgrößen von 18-20 cm Stammdurchmesser, die mindestens 3 x verpflanzt sind.

12. Die als zu erhalten festgesetzten Baum-Strauchgruppen sind durch fachgerechte Pflege in ihrer Vitalität zu stärken und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde und geschädigte Bäume und Sträucher sind sukzessive durch standortheimische Gehölze gemäß Artenliste zu ersetzen.

Hinweis:
Pflegemaßnahmen an Gehölzen sind auf das zur Verkehrssicherung nötige Maß zu beschränken.

13. Für Außen- und Fahrwegbeleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich die Verwendung von HSE-Leuchten zulässig.

Artenliste

Bäume

Mehrfach verpflanzte Heister für Gruppen innerhalb von flächiger Gehölzpflanzung oder als Hochstämme / Stammbüsche bei Einzelverwendung als STU 10-12cm, für Baumreihen und Solitäre (innerhalb Grünflächen) ab STU 12-14cm, für Straßenbäume ab STU 14 - 16cm

Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix alba	Silberweide
Malus floribunda	Zierapfel	Tilia cordata	Winterlinde*
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume	Regionale Sorten
Quercus robur	Stieleiche*		

*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	Ribes alpium	Alpen-Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix aurita	Öhrchenweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix fragilis	Bruchweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Cornus mas	Hartriegel	Taxus baccata	Eibe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Beerensträucher	RegionaleObstsorten
Corylus avellana	Hasel		

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, abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.

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 20.11.2014 (BGBl.I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgischer Naturschutzausführungsgesetz **BbgNatSchAG**) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21])
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - **GehölzSchVO/LK OSL**) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12)

SATZUNG DER STADT SENFTENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WALDECK"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 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 09.09.2015. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 "Waldeck" 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. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

Teil B - Textliche Festsetzungen Ziff. 1. bis 13.
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Waldeck" vom 20.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 2/2012 am 07.07.2012 erfolgt.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt, hierzu hat der Bebauungsplanvorentwurf in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 19.05.2014 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.04.2014 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 1/2014.
Mit Schreiben vom 11.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Töpferstraße 15
01968 Senftenberg
Senftenberg, den 15.09.2015 Planverfasser

4. 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 planinhaltrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Senftenberg/Calau, den 17.09.2015 ÖbVI/Katasteramt

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat am 08.10.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Waldeck" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 26.01.2015 bis zum 26.02.2015 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 20.12.2014 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 4/2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.01.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

7. 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 09.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 47 "Waldeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom 09.09.2015 gebilligt.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg am 09.09.2015. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Senftenberg, den 22.09.2015 Siegel Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Waldeck" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. ist am 30.09.2015 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 4/2015 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 30.09.2015 in Kraft getreten.

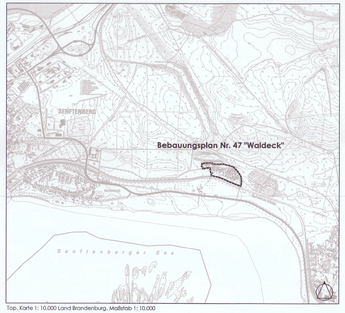
Senftenberg, den 13.10.2015 Siegel Bürgermeister

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

Senftenberg, den ..... Siegel Bürgermeister

12. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Senftenberg, den ..... Siegel Bürgermeister



Topo. Karte 1: 10.000 Land Brandenburg, Maßstab 1: 10.000

Senftenberg
Investieren studieren flanieren

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WALDECK"

BEKANNTMACHUNG Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

M 1:1.000 30.09.2015

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Töpferstraße 15, 01968 Senftenberg
www.dr-schwerdt.de E-mail: bfs-senftenberg@dr-schwerdt.de