

Bebauungsplan Nr. 49 "Mühlgraben, Großkoschen"

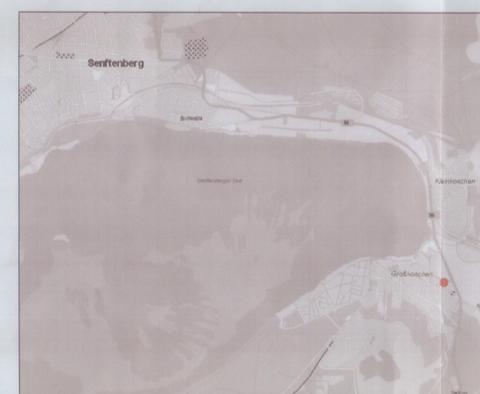
Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes



Erklärung der verwendeten Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB	private Grünfläche
WA 1	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB
WA 0,4	Nutzungsschablone	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
8 m	max. Grundflächenzahl	Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
8 m	max. Traufhöhe	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
Baulinien und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO	Baugrenzen	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Planzeichen ohne Normcharakter
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	öffentliche Verkehrsfläche	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	geplanter Wall
private Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Bestandsgebäude
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr. & ALK
Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB*	Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB*	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	geplante Flurstücksgrenzen
* Die Leitungsebene wurde nicht durch den Plan festgelegt. Für die Richtigkeit der genauen Lage der Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen verantwortlich.		Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Bemaßung/Absteckung der Baugrenze in m (Bezugspunkt mit 0,0 m bezeichnet, Schnittpunkt der Flurstücke 434, 818 und 1662 der Gemarkung Großkoschen Flur 1)
unterirdische Versorgungsleitung: Schmutzwasser	unterirdische Versorgungsleitung: Schmutzwasser	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Bestandshöhen
unterirdische Versorgungsleitung: Gas	unterirdische Versorgungsleitung: Gas	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
unterirdische Versorgungsleitung: Trinkwasser	unterirdische Versorgungsleitung: Trinkwasser	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
unterirdische Versorgungsleitung: Elektrotechnische Anlagen	unterirdische Versorgungsleitung: Elektrotechnische Anlagen	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
unterirdische Versorgungsleitung: Telekommunikation	unterirdische Versorgungsleitung: Telekommunikation	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
Fläche für Regenwasserückhaltung (Entwässerungsräume)	Fläche für Regenwasserückhaltung (Entwässerungsräume)	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	

Übersichtslageplan



B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO)

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12 u. 14 BauNVO**
 - Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
 - Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.
 - Nicht zugelassen werden: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 16, 17 und 19 BauNVO**
 - Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ ist gemäß § 16 (2) und (3) BauNVO folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:
 - Die zulässige maximale Höhe (Traufhöhe) der baulichen Anlagen wird in den Baufeldern auf 8 m beschränkt.
 - Die Grundflächenzahl (GRZ), der zulässige maximale Grad der Überbaubarkeit für die Baugrundstücke beträgt:
 - WA = 0,4
 - Die maximale Anzahl der Vollgeschosse für die Baugrundstücke beträgt:
 - WA = 2 Vollgeschosse
 - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen der jeweiligen Baufelder im Baurechtsplan und aus den textlichen Festsetzungen.
 - Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (Traufhöhe oder max. Höhe, oberer Bezugspunkt als Höchstgrenze in m angegeben) bezieht sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche mit 106,0 über HN (unterer Bezugspunkt).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und § 23 BauNVO**
 - Entsprechend § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind Doppel- und Einzelhäuser auf den Baulichen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO.
 - Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
 - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB und (6) BauGB
 - Auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche ist das Errichten baulicher Anlagen unzulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gilt:
 - Außenbauteile einschließlich Fenster von nach DIN 4109 zu errichtenden schutzbedürftigen Räumen müssen ein resultierendes Luftschalldämmmaß (Rw, res nach DIN 4109) von 32 dB an der Nord-, Nordost- und Ostfassade aufweisen.
 - Bei Erreichung von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an der zur 96 zugewandten Fassadenseite besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des o.g. bewerteten Schalldämm-Maßes Rw, res vorzusehen. Der 96 zugewandte Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand $\leq 100^\circ$ beträgt.

B I b) Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 - 14 i.V.m. § 12 (1) BauNVO**
 - Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsmaßnahmen einschließlich Feuerwehr zu belasten.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - Versorgungsleitungen (Trinkwasser, elektrische Anlagen, Gas, Abwasser und Telekom) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsfordernungen der Medienträger von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Maßnahmen zur Versickerung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 54 Absatz 4 BbgWG**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfallt zu versickern.
 - Innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der jeweiligen Verkehrsflächen, auf denen es anfallt in straßenbegleitenden Sickermulden zu versickern.
 - Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist als begrünzte Mulde vorzusehen und dient als Notlauf.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B II a) Städtebauliche Gestaltung - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachform, Dachgestaltung § 8 (2) BbgBO**

Die Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude als Tonnend- oder Mansarddach ist unzulässig.

Für die Dachdeckung sind Dachsteine in gedeckten Farben in Rot-, Grau-, Braun- und Schwarzrötönen zulässig. Dachdeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- Fassadengestaltung § 8 (2) BbgBO**

Greifartige Wandflächen der Fassaden sind unzulässig.

Für den geplanten Erdwall innerhalb der privaten Grünflächen ist bei einer Höhe über 1,50 m gemäß § 55 Abs. 10 Nr. 3 BbgBO eine Baugenehmigung erforderlich.

B III Grünordnerische Festsetzungen

- Pflanzgebote § 1a (2), 25a u. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 178 BauGB**
 - Die privaten Grünflächen sind als gestaltete Grünflächen (mind. Rasenansatz) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind als Gartenland zu begrünen.
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB**
 - Die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB**
 - Auf der im Planteil A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrjährige Gehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl für die erforderlichen Bepflanzungen nach § 6 GehölzSchVO LK OSL ist auf einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Gehölzartenkatalogen als Anhang A B und C zur Begründung der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) zu beschränken.
 - Die Anlage der Heckenstruktur erfolgt auf einem Erdwall. Der Erdwall ist bis zu einer maximalen Breite von 16 m und maximalen Höhe von 2,0 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (106,0 ü. HN) zugelassen.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB**
 - Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stieplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schottersteinen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

B II b) Städtebauliche Gestaltung - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachform, Dachgestaltung § 8 (2) BbgBO**

Die Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude als Tonnend- oder Mansarddach ist unzulässig.

Für die Dachdeckung sind Dachsteine in gedeckten Farben in Rot-, Grau-, Braun- und Schwarzrötönen zulässig. Dachdeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- Fassadengestaltung § 8 (2) BbgBO**

Greifartige Wandflächen der Fassaden sind unzulässig.

Für den geplanten Erdwall innerhalb der privaten Grünflächen ist bei einer Höhe über 1,50 m gemäß § 55 Abs. 10 Nr. 3 BbgBO eine Baugenehmigung erforderlich.

Rechtsgrundlage der Bebauungsplanung:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1749)

BauNVO - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

PlanVO 90 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14] S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, Nr. 39 S. 1)

BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I Nr. 9 S. 215 ff.)

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, ber. Nr. 2)

BbgSchVO - Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 12. September 2013 (ABL LK OSL Nr. 112013 S. 12)

BbgSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

BinsSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz) in der Fassung vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (GVBl. S. 1943)

GehölzSchVO LK OSL - Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 12. September 2013 (ABL LK OSL Nr. 112013 S. 12)

NatSchZustV - Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Landschaftsschutzgebiet „Eltensiederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“, Beschluss des Rates 03-02/1968 vom 24.04.1968, zuletzt geändert durch Art. 1 vom 29.10.2014 Gesetz- und Verordnungsblatt II Nr. 7

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlgraben, Großkoschen" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2012 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Für die Erstellung des Bebauungsplanes und die planrechtliche Einwirkung.

Bautzen, den 14.11.2016

Stadtplaner

Bürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastralmäßigen Bestand vom 20.03.2016 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Bürgermeister

Referatsleiter Referat für den Leiter Kataster

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.02.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung öffentlich auszulegen.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats vom 16.02.2016 bis 16.03.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 24.02.2016 bis 01.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.03.2016 mitgetragene vorgeschlagene Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Die Stadtverordneten der Stadt Senftenberg haben den Bebauungsplan Nr. 49 "Mühlgraben Großkoschen" in der Fassung vom 16.03.2016 in öffentlicher Sitzung am 03.03.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, der Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 15.03.2016

Bürgermeister

Dienstatgebot

Die Satzung über den Bebauungsplan 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 am 03.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitteilen der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 44 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erstellen von Entschlagnungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stadtverwaltung Senftenberg, den 10.05.2016

Bürgermeister

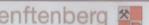
Dienstatgebot

BEZEICHNUNG: Bebauungsplan Nr. 49 "Mühlgraben, Großkoschen"

BLATTBEZEICHNUNG: Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

GEMEINDE: Stadt Senftenberg
Markt 1
01968 Senftenberg

MAßSTAB: 1:500 Datum: 01.04.2015



Senftenberg
Investieren stattieren florianen