





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen mit Normcharakter

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO	
	Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO	
	Baugrenze	
		
Füllschema der Nutzungsschablone		
WA	II	
0,3	0,75	
0	ED	
GH = 15,0 m (regelm. Dach u. OF Straße) 18° - 45°		
Art der baul. Nutzung		max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl¹		max. Geschossflächenzahl
offene Bauweise		Einzel-/Doppelhäuser
max. Gebäudehöhe		Dachneigung Hauptgebäude

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (i.V.m. textl. Fests. I.7)
--

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
--

Planzeichen ohne Normcharakter

Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
--

Planunterlage

291	Flurstück mit Nummer
3.00	Bemaßung in m
	Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Liegenschaftskataster
	Sonstige Abgrenzung (Vermessung)
	Bestandsstraßen zur äußeren Erschließung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Ausnahme: zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wobei die Nutzung für Ferienwohnen auf höchstens 50 % der Geschossfläche und gleichzeitig auf max. 6 Betten pro Grundstück begrenzt ist,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen.
- Ausnahme: zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - weitere sonstige Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Der im Bebauungsplan angegebene Höchstwert der Grundflächenzahl kann im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

Der im Bebauungsplan angegebene Höchstwert der Höhe der baulichen Anlage bezieht sich auf die Oberfläche in Straßenmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, wobei die kürzeste Entfernung zwischen der Oberkante der baulichen Anlage und der Straßenmitte maßgebend ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Bauwerkteile von Gebäuden, wie Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, erdgeschossige Eingangsüberdachungen und Gebäudeeingangsbauten sowie erdgeschossige Anbauten, ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,00 m beträgt und das betreffende Bauwerkteil im Bereich der Überschreitung der Baugrenze eine Länge von 4,00 m nicht überschreitet. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

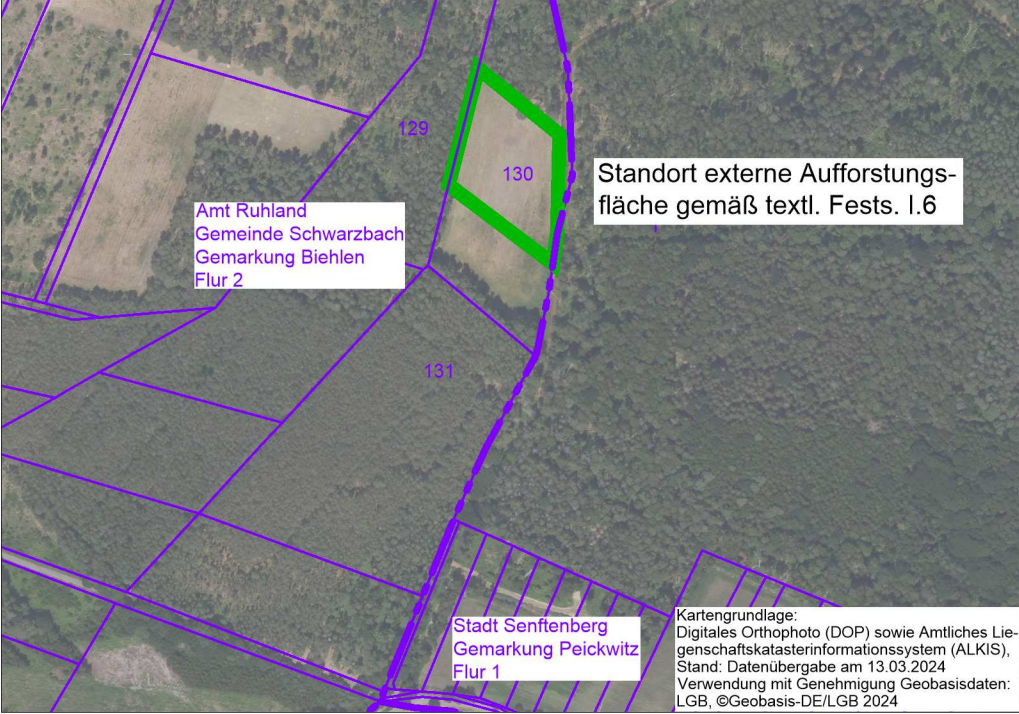
Die Verkehrsflächen des Geltungsbereiches sind entsprechend der Planeinzeichnungen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind durch den Vorhabenträger je angefangenen 10 m² Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch die Errichtung der privaten Verkehrsfläche 10 m² Gehölzbestand aus verpflanzten Heistern und Sträuchern mit einer Höhe der Pflanzware von mind. 60 cm und einer Pflanzdichte von mind. 0,4 Stk./m² anzulegen. Vorhandene einheimische Gehölze sind bei der Berechnung der Pflanzdichte einzubeziehen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für Neuversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden je angefangene 100 m² Neuversiegelung ein Hochstamm der Mindestqualität 12/14 cm Stammumfang bzw. ein Hochstamm der Mindestqualität 10/12 cm Stammumfang (bei Verwendung von Kulturobst) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterrasen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.4 Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.
- 5.5 Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist als Maßnahme zum Schutz der Natur (des Naturgutes Wasser) innerhalb der privaten Grundstücksflächen weitestmöglich als Brauchwasser zu verwenden bzw. dezentral zu versickern.
- 5.6 Anfallendes Regenwasser von öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist über entsprechende straßenbegleitende Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) innerhalb des Plangebietes zu versickern.

6. Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 (1a) BauGB)

Für den Ausgleich und Ersatz des Verlustes von Waldflächen sowie für die Kompensation von Bodenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird dem Bebauungsplan folgende externe Aufforstungsfläche mit einem Flächenumfang von 6.483 m² zugeordnet, auf der durch den Vorhabenträger eine Ersatzaufforstung durchzuführen ist: Teile des Flurstücks 130, Flur 2 der Gemarkung Biehlen in der Gemeinde Schwarzbach (s. Übersichtsplan sowie unten stehende Abbildung).



7. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei einer Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind durch den Grundstückseigentümer für die Gebäudeteile, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten werden, geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Hierbei ist eine immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und sonstigen Bauteilen des Gebäudes sowie eine Anordnung schutzbedürftiger Räume mit Schlaffunktion in den kreisstraßenabgewandten Bereichen vorzusehen. Statt der beschriebenen Anordnung der schutzbedürftigen Räume ist auch der Einbau von Zwangsbelüftungsanlagen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 18 bis 45° auszubilden. Blechtafelendeckungen sowie glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dachaufbauten bzw. Dachgauben sind zulässig; Dachaufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in nicht spiegelnder Ausführung zulässig.
2. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grellbunte oder auffällige Fassadenfarben in Anlehnung an die RAL-Farben 1003 (Signalgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3026 (Leuchthellrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau), 6032 (Signalgrün), 6068 (Leuchtgrün) und 9003 (Signalweiß) sind unzulässig.
3. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
4. Bei der Anlage von Einfriedungen außerhalb von Beeten und Tiergehegen ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

III. Hinweise

1. Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Der Zeitraum für die Beseitigung von Bewuchs gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu beantragen.

Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Hierfür sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen: "Artenschutzfachliche Begutachtung und Freigabe des Baufeldes vor Beginn der Bauarbeiten", "Risikomanagement für Zauneidechse und Schlingnatter" sowie "Durchführung der Baufeldräumung einschl. der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten bzw. in Abstimmung mit der UNB" (s.a. Umweltbericht).

2. Pflanzmaßnahmen

Für die unter Punkt 1.5 festgesetzten Gehölzpflanzungen wird die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen): Acer campestre - Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Carpinus betulus - Hainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche Corylus colurna - Baum-Hassel	Malus sylvestris - Holz-Apfel Obstbäume in Sorten Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Frühe Traubenkirsche Pyrus pyraister - Holz-Birne Quercus petraea - Trauben-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus intermedia - Mehlbeere Tilia cordata - Winter-Linde Tilia tomentosa - Silber-Linde
--	---	--

Pflanzliste 2 (Strauchpflanzungen):

Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn Cytisus scoparius - Besenginster Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Rosa canina - Hundrose Rosa rubiginosa - Weinrose Salix caprea - Sal-Weide Salix purpurea - Purpur-Weide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
--	---

3. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind ablieferungspflichtig. Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von i.d.R. 0,3 m abzuschieben und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf ein Mindestmaß zu beschränken. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

6. Einschränkung des Einbaus neuer Ölheizungen

Hingewiesen wird auf die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Einschränkung des Einbaus neuer Ölheizungen ab dem Jahr 2026.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Senftenberg, den
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt: Senftenberg, den
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, einschließlich der Internetseite sind am im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Senftenberg, den
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.01.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

Bebauungsplan Nr. 64 "Gartenstraße Peickwitz" in der Stadt Senftenberg

VORENTWURF

	Datum	Name	Unterschrift	Plangeber	Senftenberg investieren studieren finanzieren		Markt 1 01968 Senftenberg
Gezei.	31.01.2025	Bemmerer					
Bearb.	31.01.2025	Bemmerer		Auftragnehmer	ifs, GmbH Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung GmbH		Großenhainer Straße 15 D-01097 Dresden
Gepr.	31.01.2025	Schmidt					
Projektnr.:	23-06			Maßstab	(m, cm)		
Phase:	VORENTWURF			1:500 i.O.			
Plan-Nr.:	1						