

Geltungsbereich B-Plan
"Poststraße Freienhufen"

Geltungsbereich 1. Änderung

Plangrundlage (ETRS 89 / DHHN2016)

- ### Flurstücksgrenze mit -nummer und Grenzpunkt
- Gebäude
- Laub- / Nadel- / Mischwald
- Gehölz mit Umring
- Böschungs- / Höhenlinie und -angabe
- Nutzungsgrenze mit -art
- Fahrbahngrenze mit Straßenname
- Technische Infrastruktur
- Bemaßung (Plangrundlage)
- Parzellierungsvorschlag der Stadt

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zur festgesetzten Verkehrsfläche zulässig.
 - Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - Innerhalb der Baugrundstücke und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück 3 Bäume und 75 m² zusammenhängende freiwachsende Gehölzfläche zum Ausgleich für die Eingriffe in die Umweltschutzgüter anzupflanzen. Die Gehölzpflanzung muss mindestens 3 m breit sein. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro m². Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Gemäß § 8 Abs.1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Ausschluss von Schottergärten).

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung - GehölzSch-VO/LK OSL) geschützt sind.

Innerhalb des Plangebiets können Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger vorhanden sein. Diese sind bei Baumaßnahmen zu schützen und dürfen in ihrer Funktionsweise nicht beeinträchtigt werden. Genehmigung / Leitungsauskünfte / Schachtgenehmigungen sind einzuholen.

Für alle geplanten Baumaßnahmen ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ist ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle darf nicht beschädigt, überbaut oder beseitigt werden. Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umfeld zu gewährleisten.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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)

.....
(Unterschrift ÖbVI) (Siegel)

Zeichnerische Festsetzungen

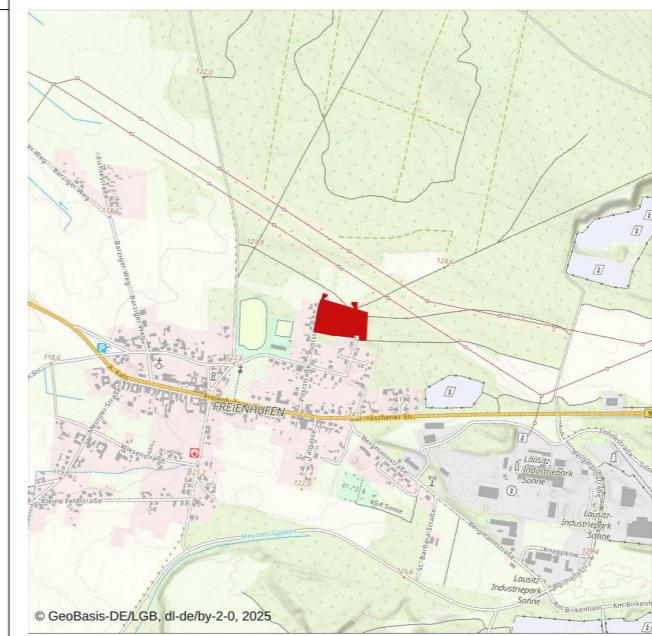
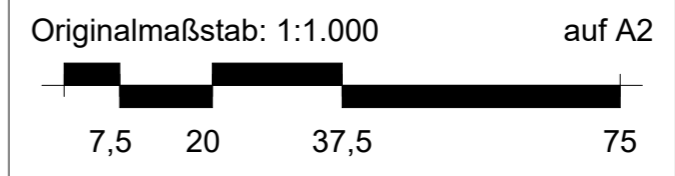
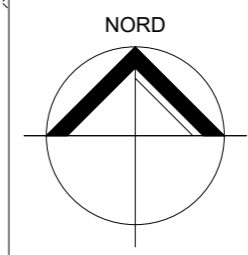
- Art der baulichen Nutzung
- Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
- sonstige Planzeichen
- Gr/FAL Mit Geh-, Fahr-, und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Hinweise

- GWMS (69K) Grundwassermessstelle LMBV mit Baufreiheitsbereich von 10 m

Pflanzliste als Festsetzung (Festsetzung 4)

Sträucher	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Cytisus scoparius
Besenginster	Prunus spinosa
Schlehe	Corylus avellana
Haselnuß	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Rosa canina
Hundsrose	Rosa glauca
Hechtrose	Rosa tomentosa
Filzrose	Rosa rubiginosa
Weinrose	
Bäume	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn	Tilia cordata
Winter-Linde	Quercus petraea
Trauben-Eiche	Quercus robur
Stiel-Eiche	Carpinus betulus
Hainbuche	Populus tremula
Zitter-Pappel	Crataegus monogyna
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Zweigrifflicher Weißdorn	Salix caprea
Sal-Weide	Betula pendula
Sand-Birke	Prunus avium
Vogelkirsche	Pyrus pyrastra
Wildbirne	



Verfahrensvermerke

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
Die während der Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ eingegangenen Stellungnahmen und der Umgang mit den darin enthaltenen Informationen sind am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen geprüft worden.

Großräschen, den

.....
Bürgermeister (Siegel)

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ i. d. F. wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen als Satzung beschlossen.

Großräschen, den

.....
Bürgermeister (Siegel)

Ausfertigungsvermerk
Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ i. d. F. stimmt mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen vom überein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ i. d. F. wird ausgefertigt.

Großräschen, den

.....
Bürgermeister (Siegel)

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtsblatt für die Stadt Großräschen“ Nr. / Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplan 1 „Poststraße Freienhufen“ ist am in Kraft getreten.

Großräschen, den

.....
Bürgermeister (Siegel)

Stadt Großräschen

**2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1
"Poststraße Freienhufen"**

5. Entwurf März 2026

Plangeber
Stadt Großräschen
vertreten durch
Bauamt
Calauer Straße 27
01983 Großräschen

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung – architektur GbR
telefon Potsdam 0331 979 30 510
telefon Cottbus 0355 700 457
info@planungsbuero-wolff.de
www.planungsbuero-wolff.de