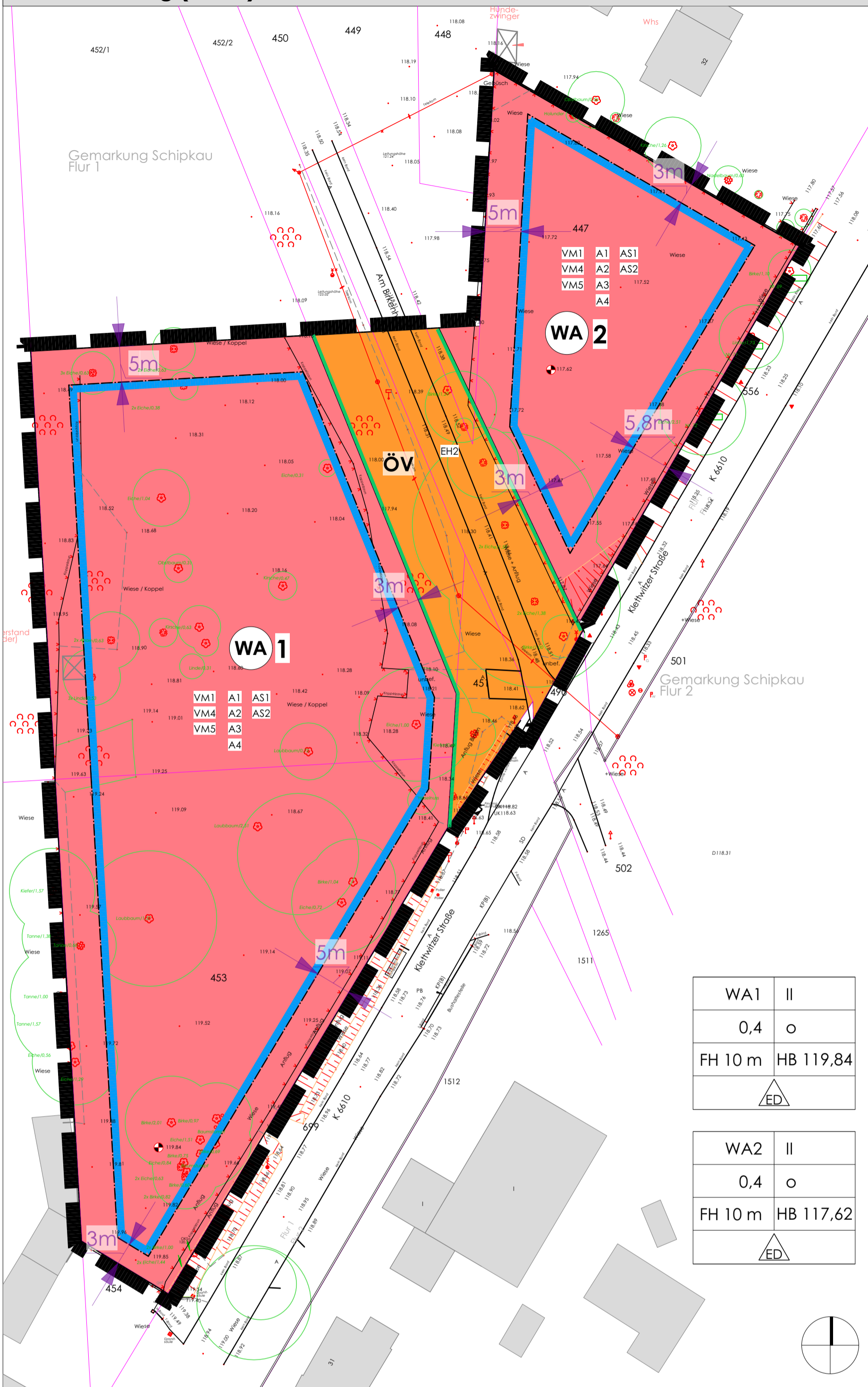


Planzeichnung (Teil A)



WA1	II
0,4	o
FH 10 m	HB 119,84
△ED	

WA2	II
0,4	o
FH 10 m	HB 117,62
△ED	

Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- WA - Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl FH 10 m Firsthöhe in Meter
 - II Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß o offene Bauweise
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22-23 BauNVO)
- △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖV öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Gebäudebestand
 - Flurgrenze
 - 490 Flurstücksnr.
 - 118,6 Geländehöhen in Meter über NHN
 - 0 Maß in Meter
 - Baumbestand mit Kronenumfang
 - Böschung
 - Freileitung mit Masten
 - 119,8 Höhenbezugspunkt

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 Es werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Gartenbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe von 10 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Für die Baugebiete werden folgende Höhenbezugspunkte (HB) festgesetzt:
 WA1 119,84 m über NHN, WA2 117,62 m über NHN

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO
 Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25-45 Grad gemessen zur Waagrechten zu errichten.
 Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.
 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (zeichnerisch) festgesetzt. Hauptgebäude sind mit einem maximalen Abstand von 10 m von der Straße, von der sie erschlossen werden, zu errichten. Auf diese Weise wird die städtebauliche Kante der Bestandsbebauung im Ortsbild aufgegriffen.
 Das von den Dachflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser ist auf den anfallenden Grundstücken zu versickern (§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG).

4. Schallschutz
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Für die Wohngebiete WA1 und WA2 ist daher die Anordnung der Grundrisse so zu planen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume, wie Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer, nicht an den lärmbelasteten Fassaden positioniert werden.
 Es wird empfohlen, für die schutzbedürftigen Räume Festverglasung in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftung oder Außenbauteile mit erhöhten Schalldämmwerten vorzusehen, wodurch diese Räume gemäß Nr. 2.3 bzw. A.1.3 TA Lärm nicht als Immissionsorte im Sinne der schalltechnischen Bewertung gelten.
 Bei der baulichen Gestaltung schutzbedürftiger Räume ist sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Wintergärten (innenliegendes Fenster) oder Abschirmeffekte durch angrenzende Garagen (außenliegendes Fenster) eine Reduzierung der Schallimmissionen erreicht wird.
 Räume mit besonders schutzwürdigen Nutzungen sind mit lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, ohne dass ein Öffnen der Fenster erforderlich ist.

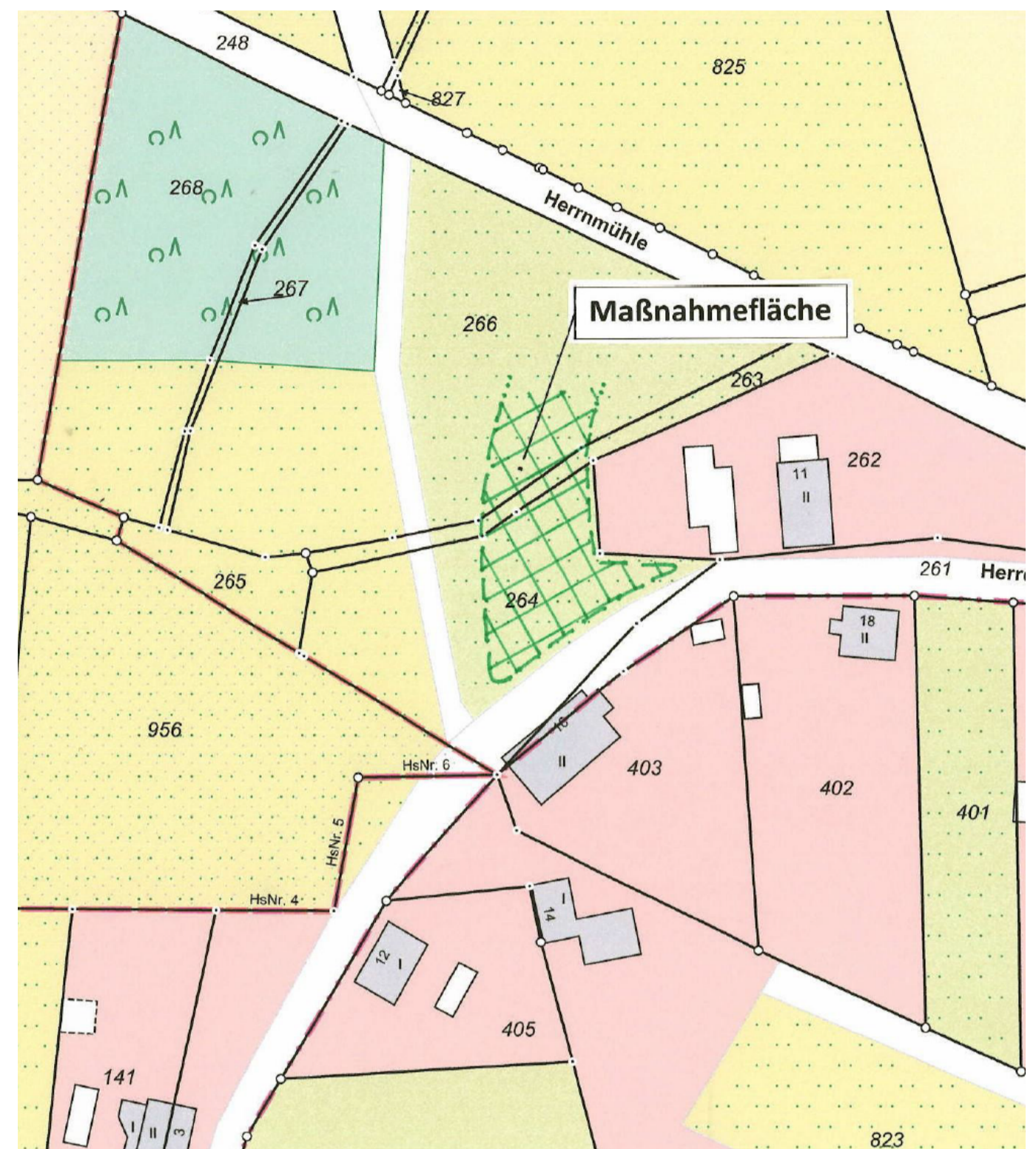
5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1. Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs
VM1 Bauzeitliche Regelung
 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sind Holzungen und Bauarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
VM4 Vergrämung von Maulwürfen
 Vergrämung des Maulwurfs (z.B. durch Geräusche: Rhythmisches hämmern auf einem im Boden steckenden Holzpfahl oder regelmäßiges Rasenmähen, Geräusche: zerquetschte Knoblauchzehen in die Hügel eingraben).
VM5 Verbot von Schottergärten
 Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.
EH1 Erhalt der Bäume um das nördliche Grundstück
 Die einzelnen Bäume und Stauden um das nördliche Grundstück sind zu erhalten. Sie sind, während der Freiräumung und Bebauung des angrenzenden Grundstücks vor Beschädigungen zu schützen.

5.2. Maßnahmen zur Kompensation und Ausgleich für den Artenschutz
A1 Pflanzung von Obstbäumen
 Als Ausgleich für die gefällteten Obstbäume auf dem südlichen Grundstück soll jeweils ein Obstbaum als Ausgleich gepflanzt werden.
 Die Obstbaum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
A2 Anlegen von Gärten
 Es sind im südlichen Teilbereich 3.318 m² und im nördlichen Bereich 1.167 m² Eigenheimgärten zu begrünen.
A3 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder 20 Laubsträucher zu pflanzen.
 Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
A4 Begrünung von Fensterlosen Wänden
 Fensterlose Wände von Gebäuden sind zu einem Drittel zu begrünen.
K1 Etablieren von Nisthilfen
 Im Randbereich von WA1 sind 5 Nisthilfen (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) vor Beginn der Baumaßnahme anzubringen.
K2 Etablieren von Nisthilfen
 Im Randbereich von WA2 sind 4 Nisthilfen (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) vor Beginn der Baumaßnahme anzubringen.

Hinweise

Hinweise für Maßnahmen:
VM2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn
 Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von VM1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundige Personen auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
VM3 Schutzvorrichtungen an waldzugewandten Glasfenstern, Glasfassaden
 Bei neu errichtenden Bauwerken im Plangebiet, die Wertungskriterien vorweisen:
 -Anteil von über 75% frei sichtbare Glasfläche ohne Markierung (auch freistehende Glaswände bzw. transparente Durchsichten) an einer Bauwerksfassade oder
 -Bauwerksfassade mit einer über 6m² zusammenhängenden Glasfläche sind artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zur Vorbeugung von Vogelschlag am Glas zu ergreifen.

K3 Mahd/ Umsiedlung von Gras- und Heidenelken-Mahdgut auf externe Ausgleichsfläche
 Der Verlust der Nelkenfluren mit den Beständen der Gemeinen Grasnelke als auch der Heidenelke wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche in Annahütte, Bereich "Herrenmühle", Gemarkung Annahütte, Flur 2, Flurstück 264 und 266, mithilfe von Übertragung von Mahdgut ausgeglichen.



Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan _____ in der Fassung vom _____ wurde am _____ Gemeindevorstellung der Gemeinde Schipkau von als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schipkau, den Siegel
 Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans _____ in der Fassung vom _____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevorstellung der Gemeinde Schipkau von _____ übereinstimmt.

Schipkau, den Siegel
 Unterschrift

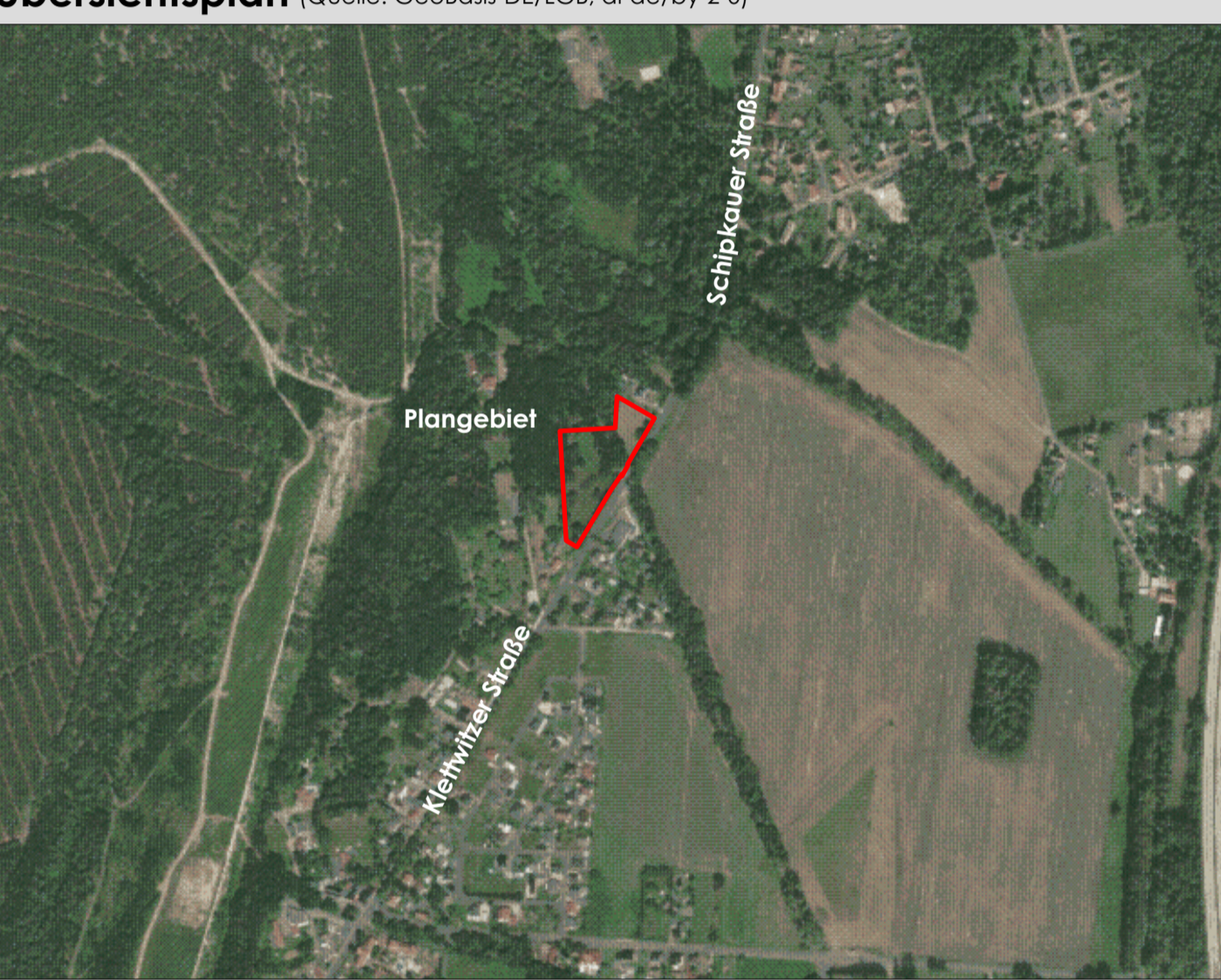
Bekanntmachungsvermerk
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Schipkau am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Schipkau, den Siegel
 Unterschrift

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Cottbus, den Siegel
 Unterschrift

Übersichtsplan (Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)



Gemeinde Schipkau

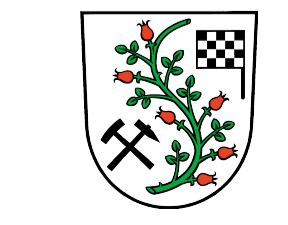


Nr. 3 2021 „Wohnbaufläche Am Birkenhain Schipkau“

Verfahrensstand: Geltungsbereich (0,85 ha)
 Entwurf, Stand Mai 2025: Gemarkung Schipkau
 Maßstab 1:500: Flur 1
 Flurstück 450, 451, 452/1, 452/2

Planverfasser: **kollektiv stadtsucht GmbH**
 Rudolf-Breitscheid-Straße 72
 03046 Cottbus

Plangeber: **Gemeinde Schipkau**
 Schulstr. 4
 01998 Schipkau OT Klettwitz



Veröffentlichung, Weitergabe, an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Dokuments sowie dessen geographische Abbildung ist ohne Genehmigung der **kollektiv stadtsucht GmbH** nicht gestattet. Auf der Basis der von der Stadt Schipkau zur Verfügung gestellten Daten und Informationen.