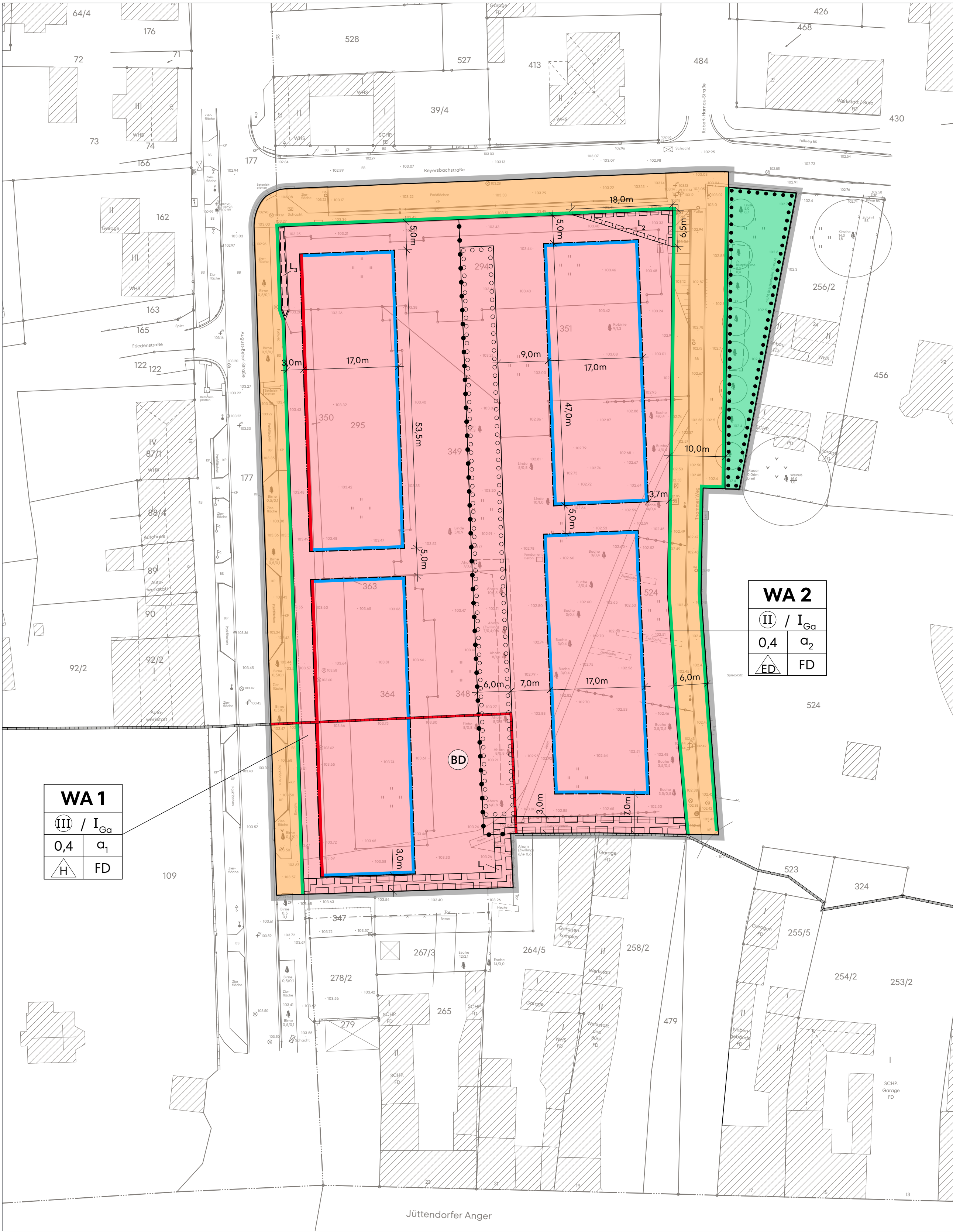


Planzeichnung



Plangrundlage:
Örtliche Vermessung von ÖbVl Uwe Knispel (Stand örtliche Aufnahme: 05.06.2020 / 10.07.2024)
Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHN2016/ALKIS © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Stand: 20.09.2024)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude, zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)
I_{Ga} Zahl der Vollgeschosse für Garagen und Nebengebäude als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a₁ / a₂ abweichende Bauweise a₁ und a₂ (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 3.3 und 3.4)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) (i. V. m. textl. Festsetzung 3.1 und 3.2)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

FD nur Flachdächer zulässig (i. V. m. textl. Festsetzung 9.1)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (i. V. m. textl. Festsetzung 8.1)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen (i. V. m. textl. Festsetzung 8.2)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind technische Aufbauten nur auf Hauptgebäuden zulässig. Die Höhe der technischen Aufbauten darf die Oberkante des Hauptgebäudes maximal um 2,0 m überschreiten.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen straßenseitigen Außenwandflächen mindestens 2,5 m und maximal 3,5 m von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurücktreten müssen.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen die baulich mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen und Nebengebäude mindestens 2,5 m und maximal 3 m von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurücktreten.

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Kettenhausbebauung mit der abweichenden Bauweise a₁ festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss muss die Gebäudelänge mindestens 50,0 m betragen. Im ersten Vollgeschoss ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Das Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze muss mit Garagen und Nebengebäuden erfolgen, welche mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Im zweiten und dritten Vollgeschoss ist an die nördliche Grundstücksgrenze heranzubauen und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit der abweichenden Bauweise a₂ festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss muss die Gebäudelänge mindestens 45,0 m betragen. Im ersten Vollgeschoss ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann auch mit Garagen und Nebengebäuden erfolgen, soweit diese mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser errichtet werden. Im zweiten Vollgeschoss ist eine offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt.

- Stellplätze und Garagen**
4.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße und den Baulinien bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Thammer Weges und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

- Größe der Baugrundstücke**
5.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 400 m² nicht unterschreiten und 650 m² nicht überschreiten.
- Leistungsrechte**
6.1 Die Fläche L₁ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb von Elektroenergieanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, elektrische Erdkabel einschließlich der notwendigen Schutzstreifen zu verlegen und zu unterhalten.
- 6.2 Die Fläche L₂ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb von Schmutzwasserentsorgungsanlagen zuständigen Unternehmens-trägers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 STZ einschließlich des notwendigen Schutzstreifens zu unterhalten.

- 6.3 Die Fläche L₃ ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen einschließlich der notwendigen Schutzstreifen zu verlegen und diese sowie weitere, bestehende Leitungen zu unterhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

- Wohngebiete**
7.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 30 m² extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 15 cm. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Flächen für nutzbare Freibereiche auf den Dächern sowie für Glasdächer und Oberlichter sind von der Verpflichtung ausgenommen.

- 7.2 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Oberflächenbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbau von Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume der festgesetzten Mindestqualität können angerechnet werden.

- 8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachformen**
9.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sämtliche Dächer von Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen) als Flachdächer auszuführen. Dachrandabschlüsse sind als Attiken herzustellen.

- Fassadenmaterial und -farbe**
10.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 90 % der geschlossenen Fassadenanteile mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich oder mittels durchgefärbter Putze, entsprechend den zulässigen Farbönen auszubilden. Zulässig sind weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS).

Folgende Farbtöne nach dem Natural Color System (NCS) definieren das zulässige Farbspektrum der Fassaden:

S 0300-N	S 0502-B	S 0502-G
S 0500-N	S 0502-R50G	S 0502-G50Y
S 0502-R	S 0502-Y	S 0502-Y50R
S 0502-R50B	S 0502-Y20R	S 0502-Y80R

Hinweis: Der Begründung des Bebauungsplanes liegt ein Farbkonzept als Anlage bei, in welchem die angegebenen Farböne abgebildet sind. Verbindlich für den Vollzug des Bebauungsplanes sind allein die NCS-Farbtöne vorstehender Tabelle.

- Einfriedungen**
11.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen und Hecken zwischen der Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße und den Baulinien bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

- 11.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Meyersbachstraße ausschließlich als Metall-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen sowie als standortgerechte Heckenpflanzung zulässig. Die Einfriedungen und Heckenpflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m, jeweils bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Durchgängige Sockel sind nicht zulässig. Zwischen der Unterante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

- 11.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Thammer Weges ausschließlich als Metall-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen sowie als standortgerechte Heckenpflanzung zulässig. Die Einfriedungen und Heckenpflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m, jeweils bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Durchgängige Sockel sind nicht zulässig. Zwischen der Unterante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

BD Umgrenzung Bodendenkmal innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

L₁ mit Leitungsrechten zu belastende Flächen L₁ und L₂ (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1 und 6.2)
L₂ mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L₂ (i. V. m. textl. Festsetzung 6.3)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung von Baugebieten

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Ausschluss Schottergärten**
12.1 In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal
Der Planbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Bodendenkmals i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Ber- gungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Hinweise

Artenschutz
Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittelbar. Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Maßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Leitungen und Schutzstreifen
Für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen L₁, L₂ und L₃ gelten spezifische Schutz- und Abstandsregelungen zu geplanten und vorhandenen Leitungen. In diesem Bereich sind die Baugrundstücke nur eingeschränkt nutzbar. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb dieser Flächen, wie beispielsweise Wegebau, Errichtung von Zaunanlagen oder Hecken- und Baumpflanzungen, sind Auskünfte und Erlaubnisse hinsichtlich geltender und zu berücksichtigender Restriktionen, wie das Einhalten von Schutzabständen sowie die Gewährleistung der Zugänglichkeit der Leitungen, bei den jeweils zuständigen Unternehmensträgern einzuholen.

Werbeanlagen
Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg.

Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S. ber. GVBl./13 [Nr. 2]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 11)

Plangrundlage

(ohne Festsetzungscharakter)

Vorhandene Bebauung mit Angabe der Vollgeschosse
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
geplante Teilstücksgrenze (gemarkt)
Flurgrenze
Höhenangabe in m ü. NHN im DHN2016

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.09.2024 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.

Senftenberg, den
Siegelabdruck Unterschrift
Uwe Knispel, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 57 "Wohngebiet Raiffeisens Stadtgärten" der Stadt Senftenberg am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Senftenberg, den
Siegelabdruck Unterschrift
Andreas Pfeiffer, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am _____
Siegelabdruck Unterschrift
Andreas Pfeiffer, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 Nr. _____ der Stadt Senftenberg 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 des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.
Senftenberg, den
Siegelabdruck Unterschrift
Andreas Pfeiffer, Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 "Wohnquartier Raiffeisens Stadtgärten", der Stadt Senftenberg

Plangeber			
Stadt Senftenberg Markt 1 01968 Senftenberg			
Auftragnehmer			
mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR Hubertstraße 7 03044 Cottbus			
fon. +49 3 55 28 91 34 0 kontakt@mayerwittig.de			
Verfahrensstand: Entwurf			
Datum	Plangröße	Maßstab	Gezeichnet
17.04.2025	841 x 594 mm	1:500	NH/HB

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet i. a. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

