



Hinweis zum Grundwasseranstieg / Baugrundgutachten:
Nach Abschluss des Grundwasseranstieges wird sich prognostisch ein Grundwasserflurabstand von 2 - 3 m, lokal 1 - 2 m einstellen. Die Anfertigung einer Baugrunduntersuchung und ggf. eine Einsichtnahmemöglichkeit in die Ergebnisse sowie die geplante Tragwerkskonstruktion durch die LMBVmbH wird empfohlen.

Hinweis zu wasserwirtschaftlichen Belangen:
Bei der Errichtung von geothermischen Anlagen (Wärmepumpen) und Heizungsanlagen, hier Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, besteht gegenüber der unteren Wasserbehörde Anzeigepflicht.

Plangrundlage:
Auszug aus der ALK Senftenberg
Stand: 01.10.2004

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- MD1 DORFGEBIET MD, mit fortlaufender Nummerierung
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**
- OFFENE BAUWEISE
 - BAUWEISE
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- STRASSENVERKEHRSFÄCHEN, ÖFFENTLICH
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT
 - ABWASSER
- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- UNTERIRDISCH, BESTAND
 - GASLEITUNG
 - ABWASSERLEITUNG
 - TELEKOMMUNIKATION
 - STEUERKABEL FÜR ABWASSERDRUCKLEITUNG
 - TRINKWASSERLEITUNG
 - MITTEL- UND NIEDERSpannungSKABEL
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH / PRIVAT
 - VERKEHRSBEGLEITGRÜN
 - HAUSGÄRTEN
 - REITPLATZ / KOPPEL
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR WALD
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER: STELLPLÄTZE - ZUGESCHNITTEN FÜR FLURSTÜCKE NR. 168 UND NR. 171
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; BEGÜNSTIGTE:
 - ANLIEGERVERKEHRE GRUNDSTÜCKSANLIEGER MD2
 - ANLIEGERVERKEHRE GRUNDSTÜCKSANLIEGER MD1 UND VERSORGUNGSTRÄGER
 - VERSORGUNGSTRÄGER
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- INFORMELLE DARSTELLUNGEN**
- VORHANDENE BAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER PEICKWITZER STR.
 - EINGEMESSENER GEBÄUDEBESTAND LT. ALK

SATZUNG DER STADT SENFTENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "NIEMTSCH - PEICKWITZER STRASSE"

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, i. V. m. § 35 (2) Nr. 10 der Brandenburgischen Gemeindeordnung (BGO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg vom 23.04.2008, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Niemsch - Peickwitzer Straße" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1000
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)
Teil B - Textliche Festsetzungen Ziff. 1. bis 5.
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (SVV) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Niemsch - Peickwitzer Straße" der Stadt Senftenberg vom 15.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 28.02.2006 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
Töpferstraße 15
01968 Senftenberg
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Senftenberg, den 08. JUL. 2008
Galau, den 07.07.2008
Senftenberg, den 08. JUL. 2008
Senftenberg, den 08. JUL. 2008

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.04.2008 von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg vom 23.04.2008 gebilligt.
- Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) hat am 18.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3.2 BauGB beschlossen.
- Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Senftenberg hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3.2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

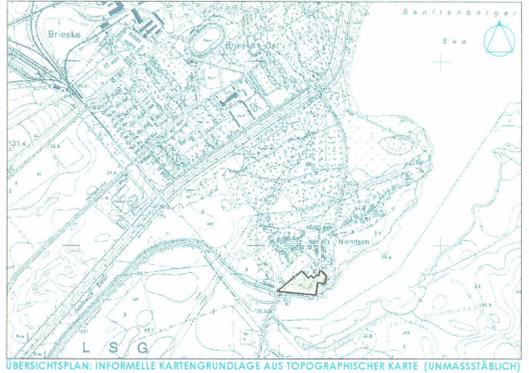
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
Das Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert sowie gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO eingeschränkt:
 - Im MD1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) und Nr. 9 (Tankstellen) unzulässig.
 - Im MD2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) unzulässig.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind im Dorfgebiet MD1 und MD2 ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Die festgesetzten Baugrenzen in den Dorfgebieten MD dürfen im Bereich angrenzender, nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 durch das Vortreten von Kellerflüchthäuten, Treppen, Erkern und Balkonen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Dorfgebieten MD allgemein zulässig, sofern in den einzelnen Baugebieten keine Festsetzungen zur Zuordnung von diesbezüglichen Flächen gesondert erfolgt ist. Hiervon ausgenommen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Dorfgebieten MD1 und MD2 und Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Dorfgebiet MD2.
 - Für die Flurstücke Nr. 168 und Nr. 171 sind Stellplätze ausschließlich auf der im festgesetzten Dorfgebiet MD2 zugeordneten Fläche zulässig.
 - Offene Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert > 60% zulässig.
 - Im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes MD1 ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Grünflächen**
Die als private Grünflächen festgesetzten Hausgärten sind durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist im erforderlichen Umfang über die privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.
 - Zur Erschließung der Baugrundstücke des Dorfgebietes MD2 von der Dorfstraße aus ist ausnahmsweise das ersatzlose Entnehmen von Einzelgehölzen zur Herstellung der Grundstückserschließung zulässig.
 - Carports und Garagen sind zu mindestens 1/3 ihrer Seitenflächen mit heimischen, standortgerechten Rank- und Klettergewächsen zu begrünen. Die Gewächse sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
 - Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Stellplätze gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind einseitig Versickerungsanlagen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Die Flächen sind bei offener Bauweise mit Landschaftsrasen zu begrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2005 (BGBl. I S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2851)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (BGBl. I S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 07 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74; 79)
- Brandenburgisches Wassergesetz vom 13.07.1994 (GVBl. I S. 302) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.02.2005 (GVBl. I S. 50)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 02 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74; 75)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert am 28.06.2006 (GVBl. I S. 74; 79)
- Verordnung des Landrates Oberspreewald - Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO) vom 6. März 2001 (ABl. LK OSL Nr. 3/2001 S. 12).



BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "NIEMTSCH - PEICKWITZER STRASSE"

1 ORIGINAL
(B-Plan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)
VERFAHRENSSTAND: BEKANNTMACHUNG
MASSSTAB: 1: 500
STADT SENFTENBERG 02.05.2008
BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT,
TÖPFERSTRASSE 15, 01968 SENFTENBERG
E-MAIL: bfs-senftenberg@dr-schwerdt.de