

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Höhenbezugspunkt (HP) = 62,30 m (Höhensystem DHHN2016)

Nutzungsschablone

Baufeld		Baufeld 1		Baufeld 2	
max. Firsthöhe	Dachform	max. 7,00 m	Satteldach Pultdach	max. 6,00 m	Walmdach/ Satteldach
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise 0 (offen)	II	0	I	0
	GRZ		0,4		0,4

BAUWEISE, BAUINIE, BAUGRENZE

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einfahrtsbereich

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

**324** Flurstücksnummer

Bestand: Gebäude

Neubau: Gebäude

3,00m Bemaßung in Meter

Baum Fällung

Baum Bestand

öffentliche Verkehrsfläche

## FESTSETZUNGEN (Teil B) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, bzw., welche sich bereits baurechtlich genehmigt auf dem Grundstück befinden.

2. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen B-Planes sind zulässig:

- Baufeld 1
  - Wohngebäude
- Baufeld 2
  - nicht störende Gewerbebetriebe

3. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufelder zulässig

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem/ bewegtem Licht.

## GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anbringung von 3 Nisthilfen (Einflugöffnung d= 32 mm) für Höhlenbrüter sowie 2 Fledermausquartiere (Flachkasten) an den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand im südwestlichen Grundstücksbereich durch eine ökologische Baubegleitung (naturschutzfachlich kundige Person).
- Die Anbringung der Nist- und Quartierhilfen hat als vorgezogene Maßnahme zu erfolgen.
- Konsequente Abgrenzung des zu erhaltenden Baumbestandes im südwestlichen Grundstücksbereich vom Baustellenbereich durch Bauzaun.

## VERMERKE/ HINWEISE

Artenschutz:

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

Die abzurückenden Bestandsgebäude sind max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten durch eine naturschutzfachlich kundige Person auf das Vorhandensein von wildlebenden oder geschützten Tierarten sowie auf das Vorkommen deren Lebens- und Reproduktionsstätten zu untersuchen. Die Kontrolle ist schriftlich zu dokumentieren und der uNB vor Beginn der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.

Sollten wildlebende oder geschützte Tierarten sowie ihre Lebens- und Reproduktionsstätten durch das Vorhaben betroffen sein und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich sein, ist für deren Umsetzung bzw. Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.

Bodendenkmalschutz:

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Niederschlagswasser:

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung**

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 (BgbBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

**Verordnung des Landkreises Spree-Neiße**

zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25. Juni 2018.