



Originalmaßstab 1:750 (A3)



## Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des WA-Gebietes sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und Anlagen für soziale Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitlich oder sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im WA-Gebiet nur Räume als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 u. § 4 BauNVO)

2. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im WA-Gebiet nur Räume als Ausnahme zulässig. (§ 13 BauNVO)

3. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzten Fläche ist der Bestand an Obstgehölzen dauerhaft zu erhalten. Neupflanzungen haben in der Pflanzqualität „Hochstamm, mindestens 3 x verschult, Mindest-Stammumfang 10 - 12 cm unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Sorten zu erfolgen. Die festgesetzte Fläche ist extensiv als Dauergrünland oder als Grabeland zu nutzen. (§ 19 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB BbgWG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5. Im Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48°, mit kleinformatiger Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitönen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.

6. Das Baugrundstück ist entlang der Dorfstraße mit einem blickdurchlässigen Zaun mit einer Höhe zwischen 1,2 m und 1,5 m abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

7. Innerhalb des Baugebietes sind Schottergärten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

8. Im Plangebiet sind die Sammelbehälter für Abfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht einzusehen sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

## Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 120313 eingetragenen Bodendenkmals "Mittelalterlicher Dorfkern Drachhausen, Fpl. 19". Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

Auf dem Grundstück befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschützter Streuobstbestand. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

## Hinweis

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, § 4 der BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs 1 Nr.1 des BauGB, § 19, 20 der BauNVO)

**GRZ** Baugrenze  
**II** Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

**o** offene Bebauung

4. Grünordnung  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b des BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier zu erhaltender Streuobstbestand als Biotop nach § 30 BNatSchG)  
Planzeichen 13.2.2 PlanZV

6. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bemaßung in Metern

Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal)

Grenze der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Drachhausen 01/1998



Gemeinde

# Drachhausen/Hochoza

## Bebauungsplan "An der Dorfstraße"

Entwurf Stand Oktober 2021

Plangeber  
Gemeinde Drachhausen

vertreten durch  
**Amt Peitz**  
Straße  
PLZ Ort



Bonnasenstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wofff.de  
info@planungsbuero-wofff.de