



Flur 5

**NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNG**

Baufelder WA 1 - WA3		Baufeld MI 1 (vorrangig Wohnen)		Baufeld MI 2 (vorrangig Gewerbe)	
WA	II	MI	II	MI	I
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,6	GFZ 0,6
O	E/D	O	E	O	E

**Rechtverbindliche Festsetzungen**  
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
 Aus städtebaulichen Gründen ist festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zulässig sind.

**Schutz von Natur und Landschaft**  
 Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen:  
 - Wasserrechtsschutz gemäß dem Gewässerschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz.  
 - innerhalb der Grundstücke sind für je 50m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein hochstämmiger Laubbau oder ein Obstgehölz (gem. Pflanzliste) zu pflanzen

- Pflanzliste**  
 Feld-Ahorn (*Acer campestris*)  
 Selt-Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
 Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*)  
 Wild-Dorn (*Prunus spinosa*)  
 Wild-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Trauben-Eiche (*Quercus pedunculata*)  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Silber-Weide (*Salix alba*)  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)  
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
 Walnuss (*Juglans regia*)  
 Roter Stetliner  
 (Schöne aus) Boskoop  
 Baumröschen  
 Grüne Tafelbirne  
 Gelber Butterbirne  
 Williams Christ  
 Schattenmorelle  
 Frühe Rote Meckanheimer  
 Billings Rote Kirsche  
 Große Prinzessin

**Hinweise/Vermerke/Rechtsgrundlagen**  
**Bodendenkmale**  
 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Bg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmale (Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungslöcher sind für mindestens 1 Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahr zu schützen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

**Kampfmittelbelastung**  
 Gemäß einer Stellungnahme des Staatlichen Müllabfuhrdienstes des Landkreises Brandenburg vom 07.03.11 wird das Plangebiet als nicht Kampfmittel belastet eingestuft. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbekanntmachung zur Vermeidung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1850)
  - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 98)
  - Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. Nr. 17)

**Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 WA allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)  
 Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4(2) BauNVO. Gem. § 1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4(3) 6. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach § 4(3) 1-3. sind ausnahmsweise zulässig.

MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)  
 Gem. § 1(5) BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. § 6(2) 7. BauNVO nicht zulässig sind und im gesamten Mischgebiet Vergnügungstätten im Sinne des § 4(3) 2 nicht zulässig sind. Gem. § 1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl (gem. § 16 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl (gem. § 16 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- E Nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
  - E/D Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
  - Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
  - O offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1 Dächer (i.V.m. § 8 BbgBO)  
 Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach oder Walmdach  
 Dachneigung: 22°-48°  
 Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dachabschnitte zulässig. Dachaufbauten dürfen 1/2 und Dachabschnitte 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Aufbauten und Einschnitte müssen mindestens einen Abstand von 2m von den Giebelseiten des Gebäudes einhalten.  
 Dachfenster und Wintergärten sind im Bereich der Dachflächen möglich.

- 4.2 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung und nur auf der zur Straße liegenden Gebäudesite zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf 1,50m<sup>2</sup> begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen (Asphaltstraße)

6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten
  - Vorschlag für später neu zuzubildende Grundstücksgrenzen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes

**NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNG**

Baufelder WA 1 - WA3		Baufeld MI 1 (vorrangig Wohnen)		Baufeld MI 2 (vorrangig Gewerbe)	
WA	II	MI	II	MI	I
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,6	GFZ 0,6
O	E/D	O	E	O	E

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat am 08.10.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.  
**frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Die Öffentlichkeit wurde am 04.02.2011 im Rahmen einer Anhörung frühzeitig über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde rechtzeitig bekannt gemacht.

**Unterrichtung der Behörden/TÖB/Nachbargemeinden**  
 Gem. § 1(5) BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. § 6(2) 7. BauNVO nicht zulässig sind und im gesamten Mischgebiet Vergnügungstätten im Sinne des § 4(3) 2 nicht zulässig sind. Gem. § 1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO nicht zulässig sind.

**Auslegungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat am 27.05.2011 den Entwurf in der Fassung vom Mai 2011 bestätigt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

**Beteiligung der Behörden/TÖB/Nachbargemeinden**  
 Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.06.2011 und mit Frist zum 05.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung Mai 2011) des B-Planes aufgefordert.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen vom 06.08.2011 bis zum 09.09.2011 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

**nachmalige Beteiligung der Behörden/TÖB**  
 Die von der Planungsänderung berührten Behörden wurden im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens mit Schreiben vom 06.10.2011 und mit Frist zum 07.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung Oktober 2011) des B-Planes aufgefordert.

**Bebauungsplan "Am Auenrand"**



Planphase: Entwurf  
 Planfassung: November 2011  
 Planverfasser:  
 René Sonke, Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Weidenweg 9, 03185 Turnow-Freilack  
 Tel.: (035601) 802668 Fax: (035601) 803372  
 e-mail: info@rene-sonke.de

