

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind Wohngebäude, sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Wirtschaften als auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dies trifft auch auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Ausnahmsweise zulässig sind in WA1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass diese Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe von 12 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt werden die in der Planzeichnung bestimmten Höhenpunkte eines jeden Baufeldes als Höhenbezugspunkte festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 Abs.2 BauNVO; §23 Abs.5 BauNVO; § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBo; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In WA 1-3 sind Satteldächer straßenseitig auszurichten. Dachgauben sind zulässig. Die Satteldächer haben eine Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad (gemessen zur Waagrechten) zu haben.
In den anderen allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer oder Walmdächer auszuführen, welche ebenso eine Dachneigung zur Waagrechten zwischen 25 und 45 Grad aufzuweisen haben. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, mindestens durch Rasen u. Wiesenansatz. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

4. Zufahrten und Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Für Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind nur zulässig: Pflasterbeläge, Beton- und Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenwabenplatten und Schotterrasen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen für Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen wie auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der HVE 2009, sowie der Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes erarbeitet worden.

ASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

ASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit den Zauneidechsen zu vermeiden, ist vor Beginn der Abriss-/ Bau-/ Sanierungsarbeiten ein Zauneidechsenzaun aufzustellen. Dieser verläuft an der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Der Zaun wird mit einem Abstand von ca. 2,5 m zum Geltungsbereich aufgestellt.

ASB3: Zwischen Plangrenze und Zauneidechsenzaun sind in dem nordwestlichen Planbereich 4 Zauneidechsen-Ersatzhabitate (ca. 2x2x1 m) herzustellen. Für den Aufbau der Ersatzhabitate werden Äste und Zweige der gerodeten Bäume und Sträucher zusammen mit Sand aufgehäuft.

ASB4: Vor Baubeginn sind die Ameisenhäufen fachgerecht umzusetzen.

ASB5: Während der gesamten Bauphase ist im gesamten Vorhabengebiet eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Im Rahmen dieser ÖBB sind die Zauneidechsen abzusammeln und die Zauneidechsenzäune und Ersatzhabitate auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

VASB1: Um den Verlust von 4 Nestern auszugleichen, sind im Verhältnis 1:2 insgesamt 8 Vogelnistkästen, an geeigneten Orten, im Plangebiet anzubringen.

ACEF1: Unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten sind die Gebäude noch mal genauestens auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Nach Abschluss der Untersuchung sind alle Öffnungen zu verschließen.

ACEF2: Ein Jahr vor Beginn der Abriss-/ Sanierungs- und Baumaßnahmen ist im Dachgebälk der Halle des Dachdeckers eine Fledermausersatzhabitate einzurichten, welches von außen angefliegen werden kann.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Straupitz vom 11. Juni 2020. In dem Aufstellungsbeschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers vom 11. November 2019 nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07. August 2020.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18. Juni 2019 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.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Straupitz hat am den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am im Amtsblatt für die Gemeinde Straupitz ortsüblich bekanntgemacht worden.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

5. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Straupitz gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I [Nr.39]) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Straupitz vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

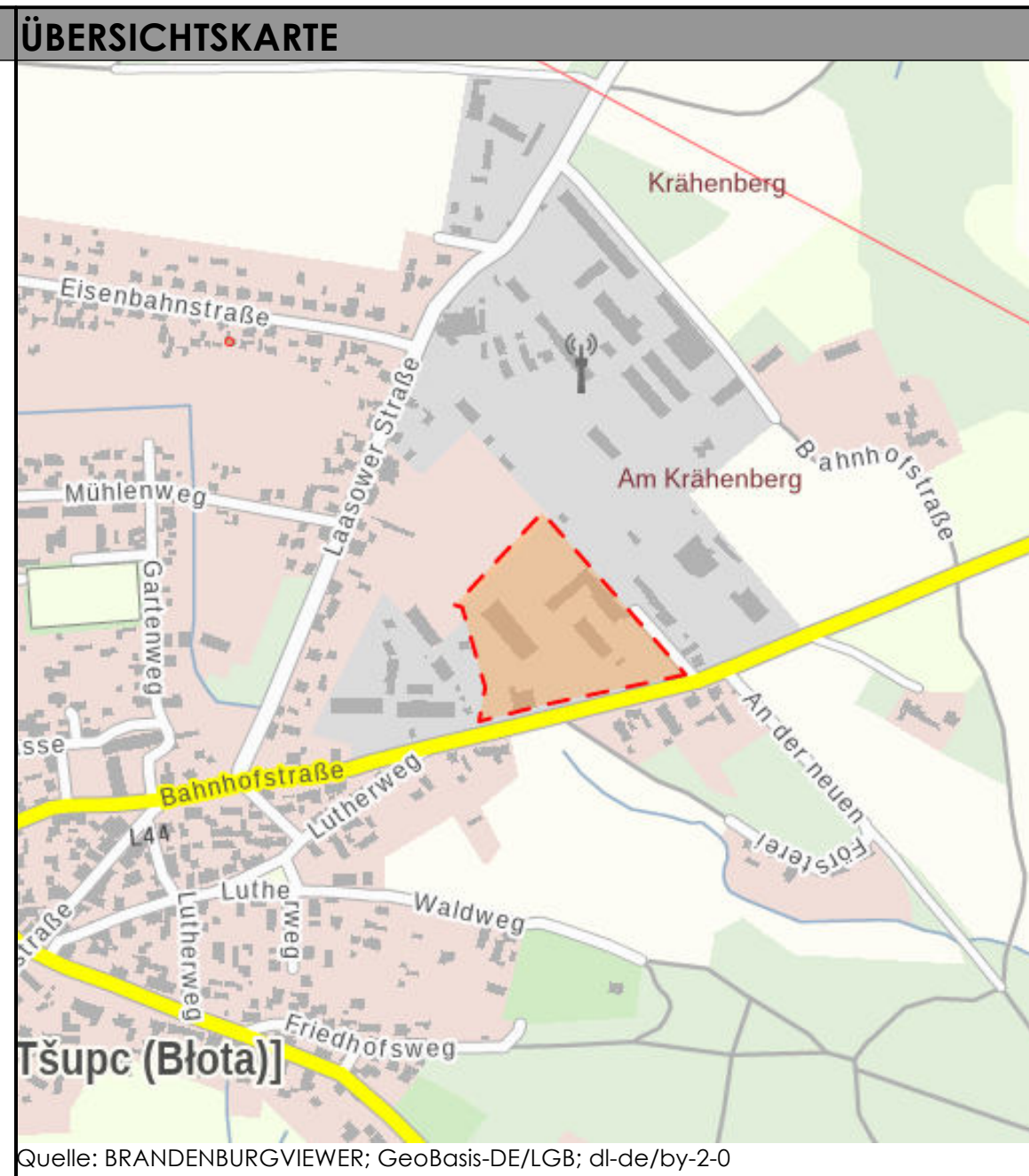
Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in

7. Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Bürger sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Straupitz 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Straupitz (Spreewald), den

Siegel
Amtsdirektor/in



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2021 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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 über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
- WA - allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 12m Firsthöhe
 - 56,94 Höhenbezugspunkte
- Bauweise und Baugrenze**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze Klarstellungs- und Abrundungssatzung Gemeinde Straupitz

- Grünflächen**
(§9 Abs. 15 und Abs. 25b BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§16 Abs. 5 BauNVO)
 - 15m Maß in Metern
 - Bäume und Sträucher
 - ACEF2 → Grundordnerische Maßnahmen
 - Zauneidechsenersatzhabitate
 - Zauneidechsenzaun
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Gebäudebestand (innerhalb des Plangebiets)
 - Gebäudebestand (außerhalb des Plangebiets)
 - Flurstücksgrenze
 - 58,5 Geländehöhen in m
 - Alllastenverdächtige Flächen
 - Firstichtung

HINWEISE

Denkmalschutz
Sollten bei Erarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz Verfübungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Alllasten
Das Flurstück 16/4 ist laut Alllastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als sanierter Altstandort unter der Reg.-Nr. 0331610304 mit der Bezeichnung "MINOL-Tankstelle Straupitz" registriert. Die Flurstücke 16/6 und 17 sind laut Alllastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als alllastenverdächtige Flächen unter der Reg.-Nr. 0331610302 mit der Bezeichnung "Lagerfläche BHG Straupitz" vermerkt. Im Vorfeld einer geplanten sensiblen Wohnnutzung ist an beiden Standorten eine aktuelle Bodenuntersuchung nach den Vorschriften der BBoDSchV durch ein sachkundiges Ingenieurbüro durchzuführen. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Bodenuntersuchungen können durch die UAWB/UB Aussagen getroffen werden, ob eine Wohnbebauung möglich ist.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Straupitz und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

Kampfmittel

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Klarstellungs- und Abgrenzungssatzung

Das Plangebiet befindet sich zu 76,6% innerhalb der Klarstellungs- und Abgrenzungssatzung der Gemeinde Straupitz.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Bahnhofstraße 14-16"

Gemeinde Straupitz (Spreewald)
Amt Lieberose/Oberspreewald

Vorhaben

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Bahnhofstraße 14-16"

Planphase
Entwurf

Maßstab
1:1.000

Format
841x594 mm

Bearbeiter
Hr. Opitz

Teil A	Planzeichnung	Zeichnung
Teil B	Textliche Festsetzungen	Hr. Dix

System:	Höhensystem:	Datum
ETRS89	DHHN2016	Juni 2022

Entwurfsverfasser
kollektiv stadtsucht
Lucas Opitz
und
Joachim Faßmann GbR

Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
0355 / 75 21 66 11
info@kollektiv-stadtsucht.com