TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. .1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Höchstzulässige Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse:

II — Höchstgrenze

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A — Baugrenze (mit Punkten für Koordinatenbezug)

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung (GRZ)	Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

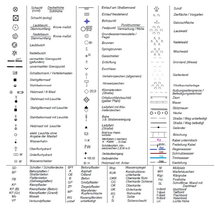
privat — Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans



TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Es sind auf 10 % der anrechenbaren Grünfläche folgende untergeordneten baulichen Anlagen zulässig:
- Garten- und Gerätehütten,
- Spiel- und Sporteinrichtungen (u.a. Schaukel, Sandkasten, Trampolin),
- Anlagen für die Kleintierhaltung (u.a. Käfige, Volieren, Gehege),
- Gewächshäuser, Frühbeete, Folienzelte,
- Wege, Stege sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
- Einfriedungen.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Lage im Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand".

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung		
V1	Ökologische Baubegleitung	- Alle Arten
V2	Bauzeitenregelung bei nachgewiesenen Vorkommen - Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. August - Bauarbeiten zu Beginn der aktiven Phase (April/Mai) oder vor der Winterruhephase (August/ September)	- Vögel und Fledermäuse - Zauneidechse

2. Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand

Es sind die jeweils geltenden Vorschriften der Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) zu beachten.

3. Koordinaten zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Eckpunkte	Koordinaten
A	X=63411273.3975, Y=5692237.7484
B	X=63411311.2589, Y=5692237.8887
C	X=63411306.6588, Y=5692217.6181
D	X=63411303.6325, Y=5692214.5693
E	X=63411272.4978, Y=5692214.4539
F	X=63411257.8728, Y=5692206.9741
G	X=63411272.9160, Y=5692206.2694
H	X=63411258.0534, Y=5692097.5550
I	X=63411248.5077, Y=5692087.4333
J	X=63411255.2233, Y=5692078.5908
K	X=63411255.2233, Y=5692078.5908
L	X=63411284.3477, Y=5692082.5336
M	X=63411277.8691, Y=5692094.8460
N	X=63411291.4963, Y=5692194.5242
O	X=63411306.6435, Y=5692194.5803
P	X=63411293.1497, Y=5692095.8781
Q	X=63411285.3686, Y=5692055.8821
R	X=63411243.8189, Y=5692058.3161
S	X=63411246.8049, Y=5692080.1575
T	X=63411241.5943, Y=5692080.4220
U	X=63411242.9100, Y=5692097.5271

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 30.11.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2018 im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag i.d.F. vom 01.02.2008 beteiligt worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am …….. durchgeführt worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2018 frühzeitigt beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 25.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2019 bis zum 01.02.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.12.2018 im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am 14.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom gebilligt.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

13. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes als Ersatzbekanntmachung i.S. des § 2 Abs. 1 BekanntmV wird hiermit angeordnet.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ortrand, den....., Siegelabdruck Kersten Sickert Amtsdirektor

15. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786), rückw. zum 01.10.2017 in Kraft
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zul. geä. Art. 1 G. v. 15.09.2017(BGBl. 1 S 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3, ber. Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, Nr. 5)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zul. geä. Artikel 1 G. v. 04.12.2017 (GVBl. 1 Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts -Wasserhaushaltsgesetz (WHG)- vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zul. geä. Art. 1 G v. 18.07.2017 (BGBl. 1 S. 2771)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, i. d. F. v. 17.05.2013 zul. geä. Art. 3 G v. 18.07.2017 (BGBl. 1 S. 2771)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 3 G v. 29.07.2017 (BGBl. IS 3465)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I, S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. 1 S.1)
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18.09.2013 (ABl. Nr. 44 S. 2812)
- Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 2008 (ABl. Amt Ortrand, S. 4)

AMT ORTRAND (Gemeinde Großkmehlen)

LANDKREIS OBERSPREEWALD- LAUSITZ / BRANDENBURG — GEMEINDE/STADT

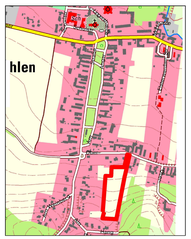
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/2017 "Vor dem Hang" (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

VORHABEN

M 1 : 500 — MASZSTAB

SATZUNGSPLAN — VERFAHRENSSTAND

Stand: April 2019 — DATUM



PLANAUSSCHNITT

DATEINAME UND PFAD:

MKS ARCHITEKTEN-INGENIEURE GmbH
MUSKAUER STRASSE 96F 03130 SPREMBERG TEL. 03563/347-200 FAX 347-220 E-MAIL: SPREMBERG@MKS-AI.DE HTTP://WWW.MKS-AI.DE