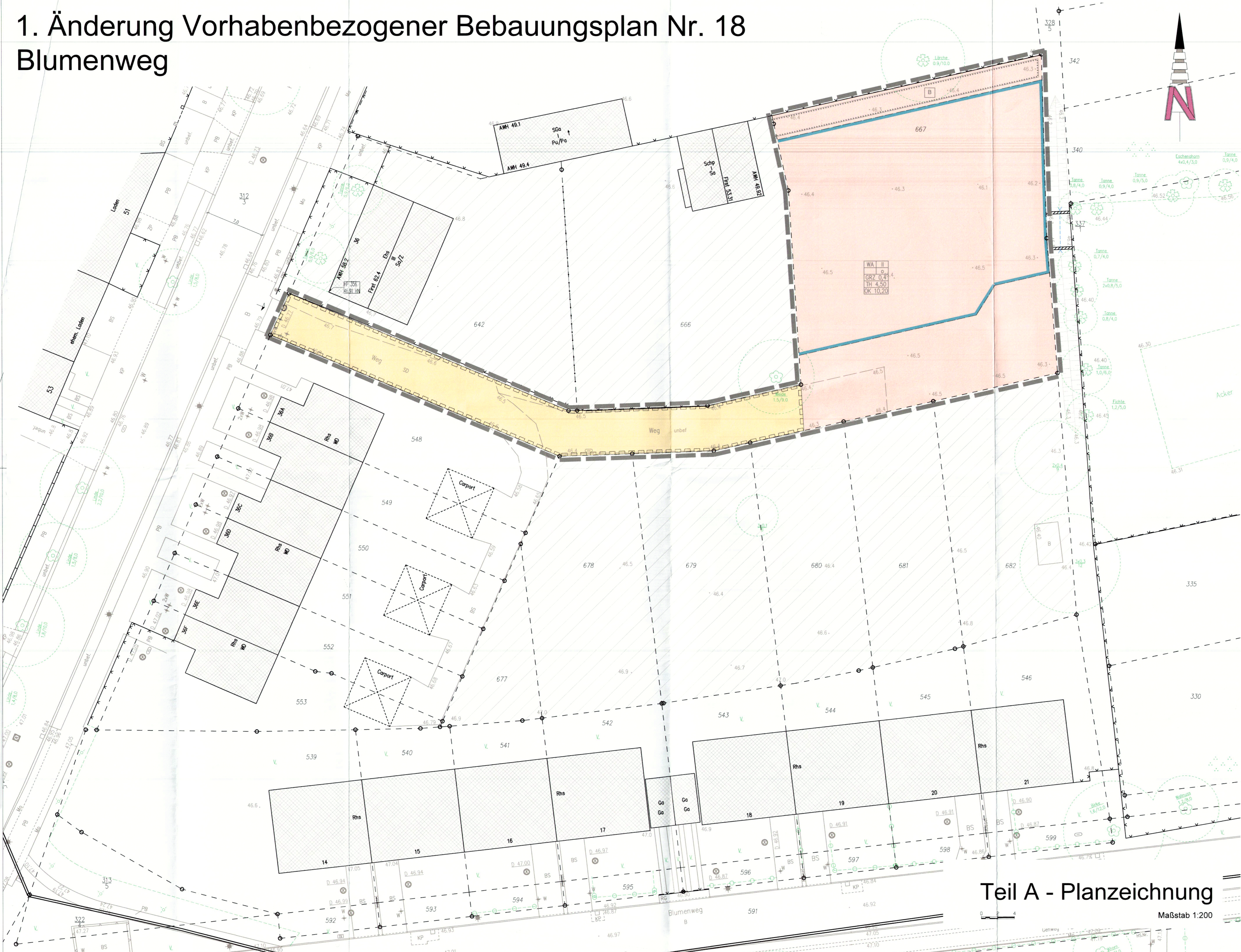


# 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Blumenweg



## A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GRZ Grundflächenzahl (0,4) gem. § 16 BauNVO
    - GFZ Geschossflächenzahl (1,2) gem. § 16 BauNVO
    - TH Traufhöhe aus Höchstmaß (4,50 m) gem. § 16 BauNVO
    - OK Oberkante Gebäude im Höchstmaß (10,20 m) gem. § 16 BauNVO
    - II Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
    - F<sub>min</sub> Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m<sup>2</sup> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
  - Bauweise: überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - EO für Einzel- und Doppelhauser zulässig gem. § 22 BauNVO
    - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
    - offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BbgBO)**
    - Anpflanzen von Sträuchern (Hecke)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
    - Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereiches - kein Satzungsrecht mehr!
  - Darstellungen ohne Normencharakter**
    - Höhenangabe in m
    - 667 — bestehende Flurstücksgrenze mit Bezeichnung des Flurstücks
- Hinweis: Maßangaben in Meter**  
Erdäufierungen:
- Oberkante Dachhaut  
Schnittpunkt = Traufhöhe TH  
Außenkante Fassade

## B: Textliche Festsetzungen

- B1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 zulässig. Ausgeschlossen werden die Nutzungen aus Absatz 3.
- B2: Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl um 0,1 überschritten werden.  
B2.1: Die festgesetzten Traufhöhen und Geländeebenen beziehen sich auf den Höhenpunkt 46,91 m, das entspricht 47,05 DHHN 92.  
B2.2: Die festgesetzten Traufhöhen und Geländeebenen beziehen sich auf den Höhenpunkt 46,91 m, das entspricht 47,05 DHHN 92.
- B3: Sonstige Festsetzungen**  
B3.1: Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig.  
B3.2: Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind weder Nebenanlagen noch Aufschüttungen zulässig.

## C: Örtliche Bauvorschriften:

- C1: Freiflächen, Einfriedungen**  
C1.1: - entfallen im Zuge d. 1. Änderung -  
C1.2: Tore und Einfahrten müssen 5,0 m von der Fahrbahnkante (öffentliche Verkehrsfläche) zurückgesetzt werden.  
C1.3: Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zwischen Grundstücken sind zulässig. Diese sind jedoch auf 50 % ihrer Länge zu begrünen gemäß 87 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 7 BbgBO.
- C2: Werbeanlagen**  
C2.1: Werbeanlagen für Kleingewerbe sind nur in Form von Wandschriften bzw. Wandschildern zulässig.  
C2.2: Fest mit der Erde verbundene Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.  
C2.3: Anlagen und Einrichtungen, welche für den Anschlag von Plakaten u. a. bestimmt sind, werden nicht zugelassen.
- C3: Gebäude**  
C3.1: Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° sowie Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° zulässig.  
C3.2: Nebengebäude dürfen zusätzlich mit Flach- und Pultdächern unter 28° gestattet werden.  
C3.3: Gauen und Dachanschnitte sind zulässig. Beide dürfen nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche errichtet werden. Die Gesamtheit der Gauen muss kleiner als ein Drittel der Länge der jeweiligen Traufe betragen. Die Gauen eines Hauses bzw. Doppelhauses sind in gleicher Bauweise auszuführen.  
C3.4: Die Sockelhöhe für Gebäude ohne Keller soll 0,50 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Keller beträgt die maximale Sockelhöhe 1,25 m.  
C3.5: Die Drenpfeilhöhe im Dachgeschoss ist bei max. 1,25 m festgelegt.  
C3.6: Für die Dachgestaltung sind ausnahmslos Dachziegel zulässig. Für Dachaufbauten und Gauen sind zusätzlich Bleche und Schindeln zulässig.  
C3.7: Nebengebäude können außerdem mit Dachblechen und Dachpappen gedeckt werden.  
C3.8: Als Farben für die Dachdeckung sind alle Rot-, Braun- und Grautöne zugelassen. Das gilt sowohl für Haupt- und Nebengebäude.

## Gründerische Festsetzungen

- Neupflanzungen von (gemäß Buchstabe a)**  
Maßnahme A Anlage von Gärten / Vorgärten  
Je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist ein einheimischer, dem Standort entsprechender Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Rasenanteil darf 30 % an der begrüntem Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Maßnahme B Anlage einer Freizeitanlagen/Hecke**  
In der mit dem Planzeichen 12.3.1 festgesetzten Fläche ist eine Hecke anzupflanzen. Dabei sind je qm zwei Sträucher anzupflanzen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der Pflanzliste 2 dargestellt.
- | Pflanzliste 1 - Laubbäume | Pflanzliste 2 - Sträucher | Pflanzliste 3 - Sträucher |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Betula pendula            | Sandbirke                 | Prunus spinosa            |
| Betula pubescens          | Ahornbirke                | Ribes nigrum              |
| Fagus sylvatica           | Hainbuche                 | Ribes rubrum              |
| Malus sylvestris          | Kulturapfel               | Ribes uva-crispa          |
| Populus tremula           | Saureichel                | Rosa canina               |
| Prunus cerasus            | Kirschleuchte             | Rosa cornifolia           |
| Prunus domestica          | Prunelle                  | Rosa rugosa               |
| Prunus domestica          | Rosa blanda               | Rosa tomentosa            |
| Quercus petraea           | Stieleiche                | Rubus idaeus              |
| Quercus robur             | Laub-Eiche                | Rubus fruticosus          |
| Sorbus aucuparia          | Äpfelbäume                | Salix caprea              |
| Sorbus torminalis         | Äpfelbäume                | Sorbus aucuparia          |
|                           |                           | Sorbus domestica          |

## Aktuelle Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.  
Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 34. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält die aktuelle Kataster mit Stand vom 06.04.2022 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 ist eindeutig.

Ort, Datum  
11.07.2023



## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:200

## Hinweise

**Hochwasser-Risikogebiet**  
Das Planungsgebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>extrem</sub> der Lausitzer Neiße nach § 73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach § 78b und § 78c WHG. Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser, die durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zur Verfügung gestellt wird (<https://apw.brandenburg.de/>), überprüft werden.  
Um Schäden durch Hochwasser vorzubeugen, sind bauliche Anlagen gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, wesentlich zu ändern oder zu erweitern. Die Belangung des Hochwasserschutzes sind bei der Bauplanung und Ausführung sowie bei der späteren Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Die jeweilige Ausführung liegt als private Hochwasservorsorge im allgemeinen Verantwortungsbereich des Bauherren bzw. seines Planers.

**Bodendenkmalschutz**  
Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

**Gehölzschutz**  
Zum Schutz und zur Erhaltung von angrenzenden Einzelbäumen sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsicherung (ZTV-Baumpflege 2017) sowie die DIN 18920 und RAS-LP4 zu beachten. Bei Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umfeld stehende Gehölze und Vegetationsflächen nach RAS-LP4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2022 beschlossen, dass die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 vorzubereiten ist. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Neiße-Echo“ am 23.09.2022 erfolgt.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ erfolgte in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 08.11.2022. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Neiße-Echo“ vom 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf angefordert worden.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Mit Beschluss vom 25.01.2023 (Beschluss SVV 001/2023) hat die Stadtverordnetenversammlung Guben den Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkenwöden am 24.02.2023.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ erfolgte in der Zeit vom 07.03.2023 bis zum 11.04.2024. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Neiße-Echo“ vom 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange befragt.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die Stadt Guben hat die vorgebrachten Hinweise und Forderungen zum Planentwurf geprüft und berücksichtigt. Der Abwägungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2023 gefasst (Beschluss SVV 049/2023).  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2023 als Sitzung beschlossen und die Begründung geteilt (Beschluss SVV 050/2023).  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hermit ausgeteilt.  
Guben, den 12.07.2023  
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 21.7.2023 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Guben „Neiße-Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.07.2023 in Kraft getreten.  
Guben, den 21.07.2023  
Der Bürgermeister



Stadt Guben  
Landkreis Spree-Neiße  
Land Brandenburg

Vorhabenbezeichnung: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 "Blumenweg" mit integriertem Vorhaben- & Erschließungsplan

Planverfasser: Architektur- & Ingenieurbüro GbR BARTKE & NEUMANN  
Feldstraße 3b, 03172 Guben  
Tel.: 03561 / 6205-0  
Mail: info@bartke-neumann.de

