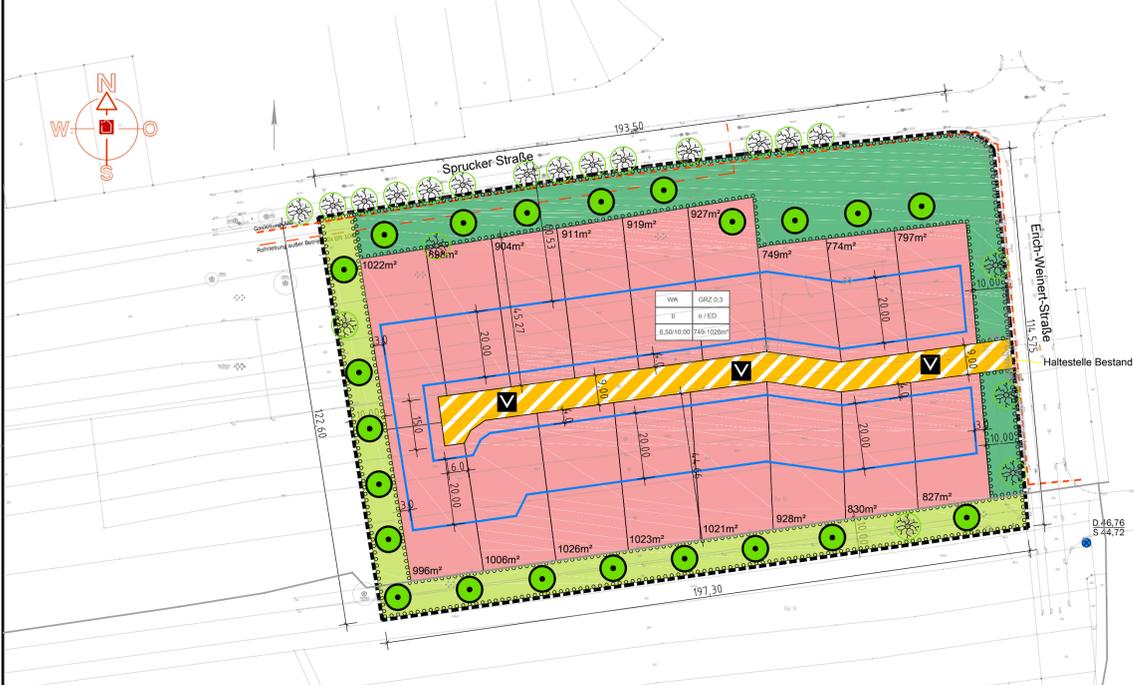


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000
 Höhenbezug: DHHN 2016

PLANUNTERLAGE

- Baum vorhanden
- Buschwerk
- Grünflächen
- Höhenangabe

VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.07.2021 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 möglich.

Guben, den Siegel (ÖbVI J.Schröder)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Guben hat am 03. März 2021 mit Beschluss-Nr. SVV 007/2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sprucker Straße" in Guben nach §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Bekannt gemacht am: 02.07.2021 im Amtsblatt Nr. 9/2021 für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß §3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12.07.2021 bis 12.08.2021 nach Ankündigung am 02.07.2021 im Amtsblatt Nr. 9/2021 für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.-27.07.2021 an die entsprechenden Behörden und Träger.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Guben billigte in ihrer Sitzung vom 19.10.2022 mit Beschluss-Nr. SVV 061/2022 den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sprucker Straße" in Guben einschließlich der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan und beschloss die Offenlegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sprucker Straße" in Guben sowie Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan liegt mit dem wesentlichen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 öffentlich aus. Der Ort und die Zeit der Auslegung wurden am 04.11.2022 im Amtsblatt Nr. 15/2022 für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit Hinweis zur schriftlichen oder mündlichen Niederschrift vorgebrachten Bedenken- bzw. Anregungsaussäuerung.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom nach Abgabe der Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Panzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde der höheren Verwaltungsbehörde am angezeigt.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss 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 für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
GRZ 0,3	zulässige Grundflächenzahl (§16 [2], 1. BauNVO)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 [2], 3. BauNVO)
WH 6,50m	max. zulässige Wandhöhe (§16 [2], 4. BauNVO)
FH 10,00m	max. zulässige Firsthöhe (§16 [2], 4. BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 [1] BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 - Größe der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**

Größe der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB) als Mindest- und Höchstmaß
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen, Bestandserhalt
 - öffentliche Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung
 - Erhalt von Bäumen
 - Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich
 - sonstige Festsetzungen/Nutzungsschablone**

WA	GRZ 0,3	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ
II	o / ED	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
6,50/10,00	749-1026m²	max. WH / max. FH	Größe der Baugrundstücke

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vermerke, Übernahmen

Quartung MD Rohleitung außer Bereich (2x DN 100)

TEIL B: TEXTTEIL

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl WA 0,3
 Im gesamten Baugebiet sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen (Höchstmaß) zulässig
- Bauweise**

Im gesamten Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen bestimmt. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptgebäude so zu errichten, dass deren Firstlinien parallel zur Hauptachse der Erschließungsstraße verlaufen (Ost-West-Verlauf).
- Größe der Baugrundstücke**

Im WA darf die Größe der Baugrundstücke 749m² nicht unterschreiten. Die Breite der Grundstücke muss an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 19,0m betragen (Ausnahmen sind die beiden Grundstücke an der Wendeanlage).
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im WA sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaus 1 Wohnung zulässig.
- Festsetzung der Höhenlage**

Höhenbezugspunkt für den gesamten Planbereich 47,00m DHHN
 Der Geländebereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist dem Straßenniveau anzugleichen. Kleinere Höhendifferenzen sind zulässig. Das Niederschlagswasser auf den privaten Zufahrten muß auf dem eigenen Grundstück versickern.
- Gestaltungsfestsetzungen**

Höhe baulicher Anlagen, Trauf-, Wand- und Firsthöhen
 Für die Wandhöhe und Firsthöhe der Wohngebäude gelten folgende Höchstmaße:
 WH = 6,50m, FH = 10,00m (Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die OKFF (Oberkante Fertigfußboden EG) der Gebäude wird eine max. Höhe von 0,5m festgelegt. Dies entspricht einer Höhe von 47,50m DHHN.

Ausbildung von Dächern
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden.

Dacheindeckungen
 Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln einzudecken, welche rötliche, bräunliche und anthrazitfarbene Töne aufweisen. Dächer von Nebenanlagen können auch mit anderen Materialien bedeckt werden.

Farben und Materialien
 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden oder mit Verblendmauerwerk auszubilden. Untergeordnete Teilflächen (bis zu 20%) können mit anderen, natürlichen Wandverkleidungen gestaltet werden. Spiegelfe oder blendende Materialien sind dabei unzulässig.
 Bei der Farbgestaltung sind natürliche und Pastelltöne zu bevorzugen.

Nebenanlagen und Stellplätze für Abfallbehälter
 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind, wenn sie einander angrenzen, in ihrer äußeren Gestaltung einander anzupassen. Abfallbehälterstellplätze auf den Grundstücken sind mit straßenseitigem Sichtschutz auszuführen.

Stellplätze und Garagen
 Verwiesen wird auf § 49 BgbBO

Freiflächen
 Auf dem Grundstück sind alle nicht überbauten oder überbaubaren Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
 Grundstückeinfriedungen
 Straßenseitig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
 Zu den Nachbargrundstücken sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.
 Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.
- Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 20 BauGB**

8.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort flächig zu versickern.

8.2 Die vorhandenen Alleen und Baumreihen an der Sprucker Straße sind durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.

8.3 Festsetzungen zu Entwicklung von Biotopen:

 - Herstellung einer Heckenpflanzung entlang der westlichen und südlichen Flanke des Wohngebietes, Breite 8,00m
 Es sind die Pflanzarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 1 im Pflanzraster 1,5x1,5m zu verwenden
 Im Grüngürtel des Wohngebietes werden insgesamt 21 Einzelbäume gepflanzt. Der Abstand der Einzelbäume untereinander beträgt mindestens 10,00m.
 Je Privatgrundstück werden 2 Hochstämme gepflanzt. Es sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zulässig.
 Es sind die Pflanzarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2m² herzustellen.
 - Dem Geltungsbereich werden folgende externe Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Guben zugeordnet:
 E2a Flurstück: Flur 19/ Flst. 235 Adresse: Dr.-Külz-Straße 10-16
 E2b Flurstück: Flur 19/ Flst. 234 Adresse: Dr.-Külz-Straße 18-24
 E2c Flurstück: Flur 20/ Flst. 711/3 Adresse: G Hauptmann-Straße 32-40
 E2d Flurstück: Flur 7/ Flst. 475 Adresse: Ahornstraße 7-11
 E2e Flurstück: Flur 7/ Flst. 563 Adresse: H.-Jentsch-Straße 26-36

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes werden im Stadtgebiet Guben Gehölzpflanzungen auf den folgenden Grundstücken realisiert:
 siehe E2 - Auf diesen Grundstücken sind insgesamt auf einer Fläche von 2224m² die Gehölzpflanzungen vorzunehmen.
- Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 25 BauGB**

Pflanzliste 1 (Hecke) : Sträucher, Höhe 60-100cm
 Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

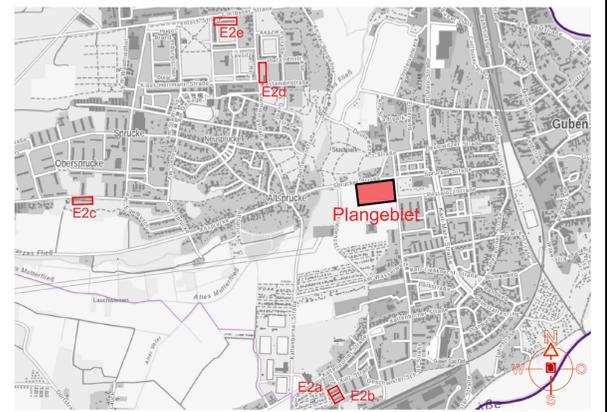
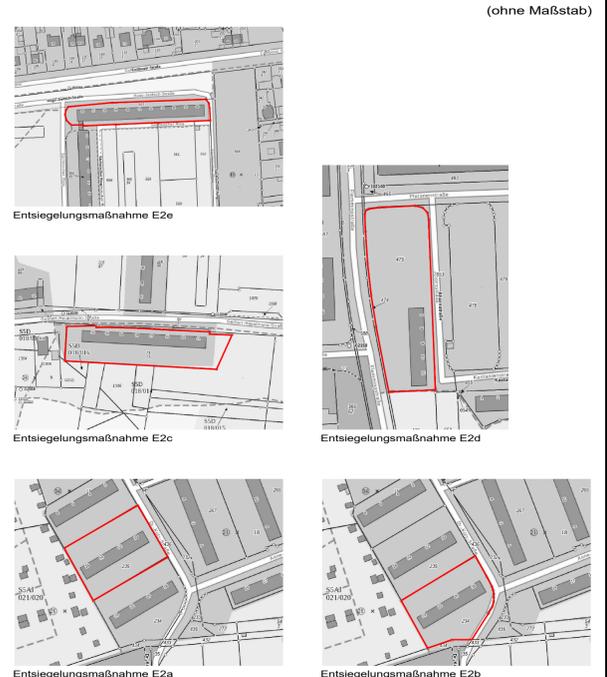
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa corymbifera)
 - Wildrose (Rosa rubiginosa)
 - Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzliste 2 (Einzelbaumpflanzungen) : Hochstamm, StU mind. 10-12
 Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Weißel-Kirsche (Prunus mahaleb)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wildbirne (Pyrus pyrastr)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)

EXTERNE ENTSIEGELUNGSMAßNAHMEN

(ohne Maßstab)



Städtebauliche Einordnung des Plangebietes mit Übersicht zu den externen Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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], die zuletzt durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr.5] geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90)**
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07. 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**
- vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.3], S.,ber. GVBl.I/13 [Nr.21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr.28])
- Baumschutzverordnung - BSV LK SPN**
- Verordnung des Landkreises Spree- Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007
- Verordnung über die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (**Bekanntmachungsverordnung-BekanntmV**)
- vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr.24], S.435 zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2022 (GVBl.II/22, [Nr.2])

- Festsetzungen auf Grundlage des GOP (§9 (4) BauGB)**
 - Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Boden und Grundwasser sind zu beachten.
 - Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Arten- und Biotopschutz sind zu beachten
- Hierfür wird die Einsetzung einer Ökologischen Bauleitung empfohlen
- Jeder Vorhabenträger ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. des §44 BNatSchG - Besonderer Artenschutz- einzuhalten. Dazu ist die UNB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingen zu beteiligen. Die Festlegungen des GOP, die im Rahmen der Betroffenheitsanalyse zum besonderen Artenschutz erarbeitet wurden, sind zwingend umzusetzen.
- Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.
 Die Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN sowie die geltenden Richtlinien zum Gehölzschutz sind zu beachten.

- Hinweise**
 - Auf Grund der vor Ort anstehenden Baugrundverhältnisse wird empfohlen, eine entsprechende Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Ein allgemeines Baugrundgutachten (Reinfeild-Schön, Nr. 136/2021) für das Plangebiet liegt vor.
 - Die vorhandene Bushaltestelle im Bereich der zentralen Zufahrt ist in Abstimmung mit dem Betreiber und dem Ordnungsmittel zu versetzen. Eine Bustische sowie höher gesetzte Borde sind momentan nicht vorhanden.
 - Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser der Neiße.
 - Bodendekontamination: Flächenutzungsplan nicht zu erwarten aber auch nicht auszuschließen.
 Auftretende Funde bzw. Befunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Der Bereich des Plangebietes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Es ist vor Baubeginn eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen.

Bauhvorhaben	Bebauungsplan Nr. 33 "Sprucker Straße" in Guben		
Objekt	Entwurfassung		
BV-Kürzelbezeichnung	Bauabschnitt/Thema	Planbezeichnung	Plan-Nr.
B-Plan 33			201-b
Stadter		Druckdatum:	1:1000
Stadt Guben		Gezeichnet:	DIN-A1
Gasstraße 4, 03172 Guben		Bearbeitet:	Bekanntmachung
Tel./Fax: 03561 / 6871-0; 6871-4000		Projekt:	Zulassungs-Nr.
Email:		Geprüft:	
Projekt:		Bärmann + Partner	
Bärmann + Partner		Bärmann + Partner GbR - Beratende Ingenieure Winkelstraße 8 03172 Guben Tel./Fax: 03561-2618 / -2529 Email: office@baermann-partner.de Internet: www.baermann-partner.de	

Auszüge und Vervielfältigungen aus dieser Zeichnung sind nur gestattet, wenn der Schriftzug