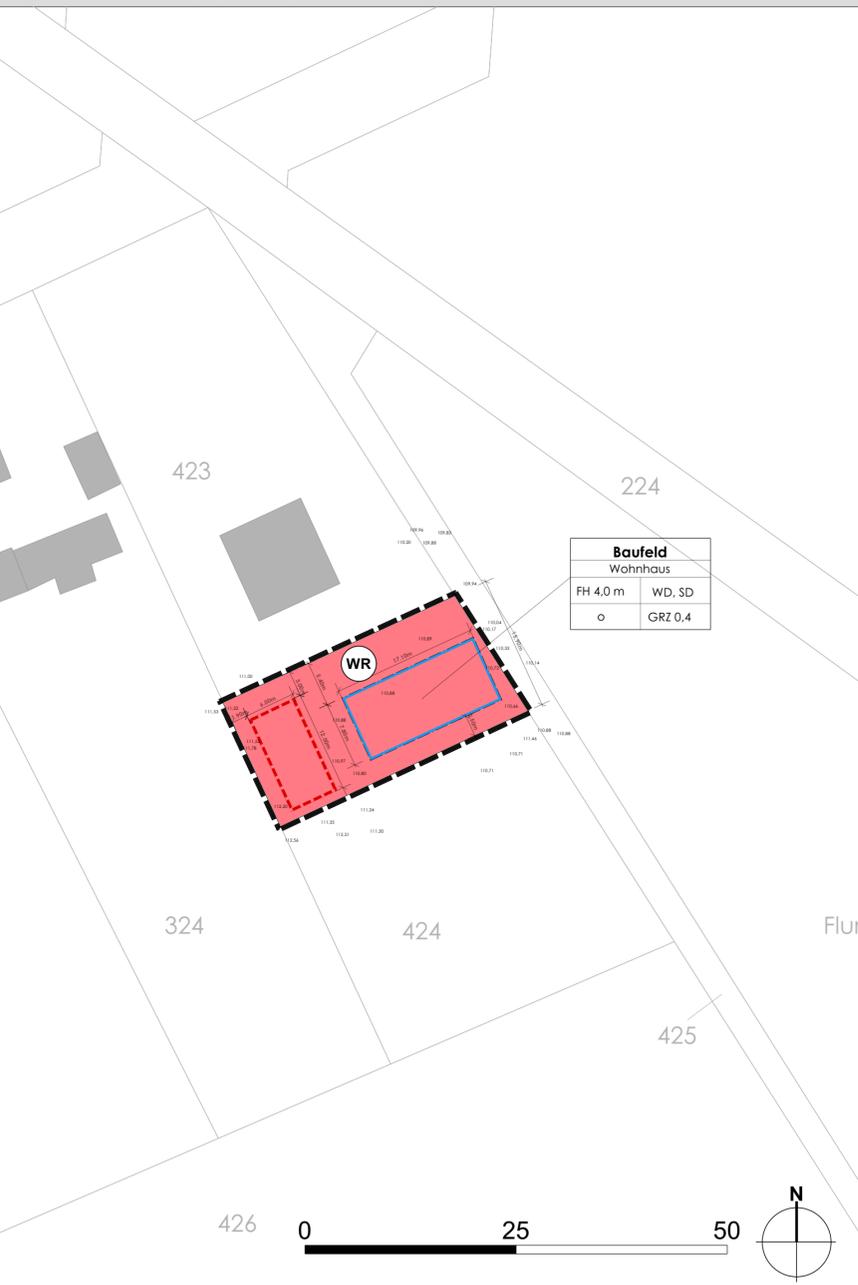


Planzeichnung (Teil A)



Baufeld Wohnhaus	
FH 4,0 m	WD, SD
o	GRZ 0,4

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
1. Art der baulichen Nutzung
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig, da die allgemeine Zweckbestimmung als Einfamilienhausiedlung gewahrt bleiben soll (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und die weiteren zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Maß der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl
 Festsetzung auf Grundlage: §§ 16-21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

2.2 Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen
 Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe von 4 m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 110,89 m über NHN festgesetzt.

3.2 Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrücken.

3.3 Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 110,89 m über NHN festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4. Bauweise
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 8 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unzulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
 Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgelegten Flächen für Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgelegten Fläche für Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan _____ in der Fassung vom _____ wurde am _____ der Gemeindevertretung der Gemeinde Crinitz von _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Crinitz, den Siegel
 Amtsdirektor
 Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans _____ in der Fassung vom _____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Crinitz vom _____ übereinstimmt.

Crinitz, den Siegel
 Amtsdirektor
 Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Crinitz am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Crinitz, den Siegel
 Amtsdirektor
 Unterschrift

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Crinitz, den Siegel
 Amtsdirektor
 Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Füllschema/ Erklärung der Nutzungsschablone

Baufeld	
Geplante Nutzung	
Firsthöhe	Dachformen
o	Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Höhenbezugspunkt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f BauNVO)

o Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)
o offene Bauweise

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

WD Walmdach
 SD Satteldach

Sonstige Planzeichen:

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter:

324 Flurstücksgrenze und bezeichnung
12,00 m Maß in Metern
111,35 Höhenbezugspunkt
o Gebäudebestand (außerhalb des Plangebiets)

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
 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.

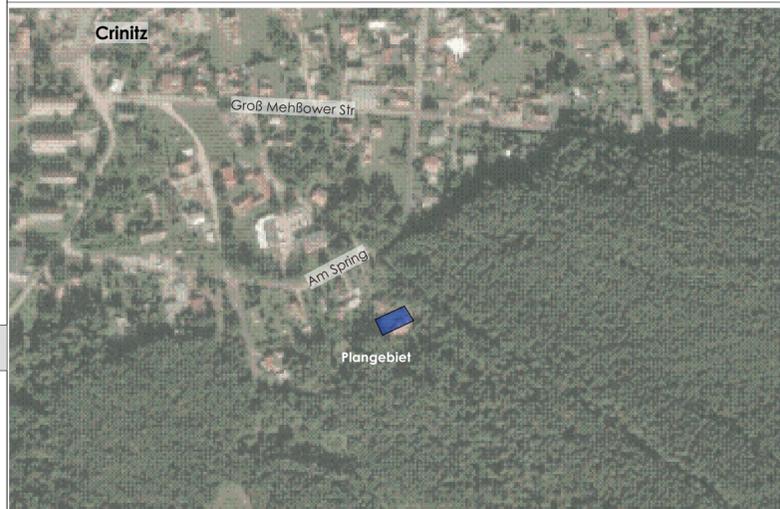
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten
 Verstöße gegen die gem. §87BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß §85BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach §3Abs.1Nr.1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.November2018 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.

Denkmalschutz
 Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§11Abs.1 und Abs.2BbgDSchG). 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 (§11Abs.3BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11Abs.4 und §12BbgDSchG).



Landkreis:

Elbe-Elster



Bebauungsplan „Errichtung Wohnhaus - Am Spring 26a“

Verfahrensstand
Entwurf, Stand 14.08.2024
Maßstab 1:500
Plangröße: 590 mm * 594 mm

Planverfasser
kollektiv stadtsuch GmbH
 Rudolf-Breitscheid-Straße 72
 03046 Cottbus



Vorhabenträger
Abby Ferguson
 Anzengruberstraße 6
 12043 Berlin

Plangeber
Gemeinde Crinitz / Amt kleine Elster
 Turmstraße 5
 03238 Massen-Niederlausitz OT Massen