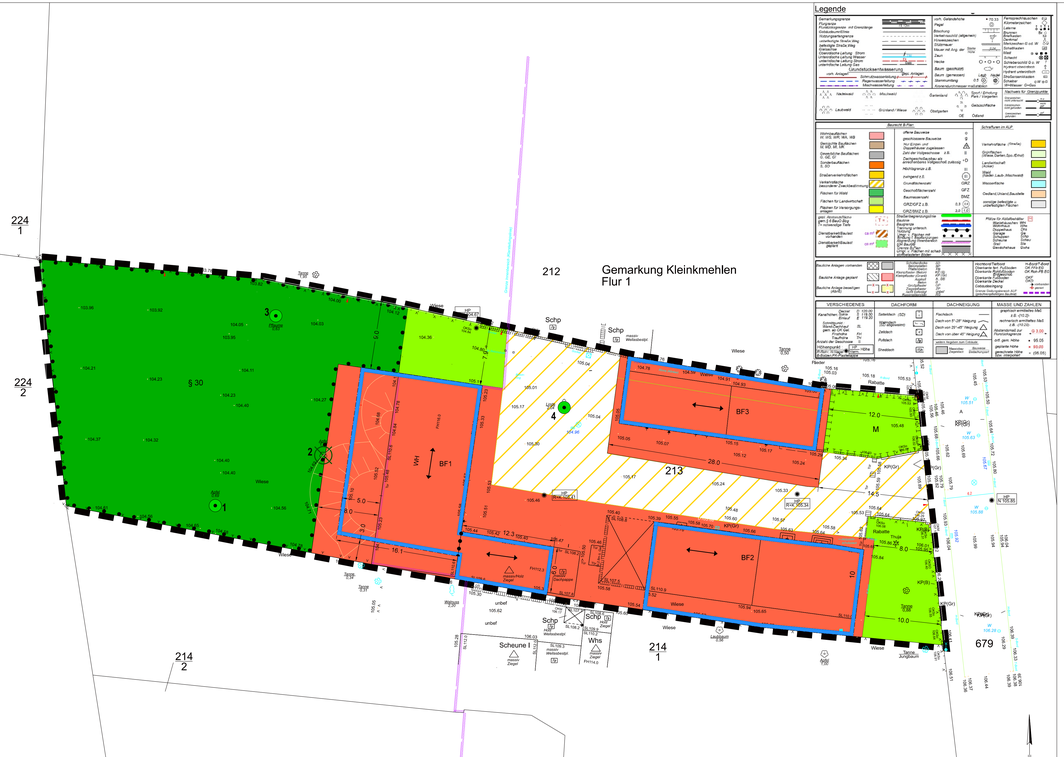


vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" der Gemeinde Großmehlen

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für Wohngebäude und Geschäftsgebäude

2. überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudeausrichtung

Baufenster bezeichnet mit BF1, BF2 und BF3

Firstrichtung

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Innenhof"

4. Grünflächen

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Offenlandbiotop"

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten"

5. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M Maßnahmenbezeichnung

6. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumerhalt

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.0 – 3.0 Abstandsmaß in m

Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung

ü. NHN ü. NHN Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

§ 30 Biotopfläche nach § 30 BNatSchG geschützt

zu rodender Baum (geschützt nach Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Flächen für Wohngebäude und Geschäftsgebäude. Zugelassen sind:
- Wohngebäude
- Gebäude für freie Berufe, z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Ingenieurbüro, Versicherungsbüro
- Gebäude für Beherbergungsgewerbe
- Gebäude für sonstige Gewerbebetriebe
- Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Maß der baulichen Nutzung
Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 gesteuert. Für die Ermittlung der überbaubaren Flächen wird das gesamte Bushgrundstück bestimmt.
Eine Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,6 wird zugelassen.
Die Grundfläche der Hauptgebäude darf 200 m² nicht überschreiten.
Für die Höhen der Hauptgebäude werden folgende Höchstmaße festgesetzt:
- Max. First/traufe 176,0 m ü. NHN (10,6 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Wandhöhe 110,9 m ü. NHN (5,4 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)

Ausnahmen im BF1

Anbau (rückseitig):
- Max. First/traufe 112,9 m ü. NHN (7,5 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Traufhöhe 112,7 m ü. NHN (7,3 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Flachgeneigtes Dach (2% Gefälle)

Bestandsanbau (rückseitig):
- Max. First/traufe 112,2 m ü. NHN (6,8 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)
- Max. Traufhöhe 112,0 m ü. NHN (6,6 m über Nullhöhe 105,4 m ü. NHN)

2. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Maßnahme (M) - Anpflanzen Obstbäume
Innerhalb der mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind mindestens 5 regionaltypische Obstbäume aller Sorten (Apfel-, Birnen- und Kirschbäume) der Pflanzqualität H 160 - 180 cm anzupflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dacheindeckung
Neue Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszuführen und traufständig nach der Firstrichtung auszurichten.
Die Dachflächen sind mit naturfarbenen, rotbraunen bis schwarz gebrannten Ziegelsteinen einzudecken.

4. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Bodendenkmalschutz

Der Planbereich liegt unbestimmt im Bodendenkmalbereich Nr. 80258 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter". Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Bei gedachten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Schachtarbeiten) müssen kontrolliert werden. Die Bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener archäologischer Funde und Befunde sowie die Bergung und Restaurierung der Funde sind durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG erforderlich.
Einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf es nicht, wenn das jeweilige Vorhaben der Baugenehmigungspflicht unterliegt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird sodann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

5. Hinweise

5.1 Gehölzschutzsatzung

Für die Gehölze in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze gilt die Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand vom 29.02.2008.

5.2 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Beteiligung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu prüfen, dass Vögel, Reptilien oder andere zur Zugriffszone fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Beteiligung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Ein artenschutzrechtlicher und biotopschutzrechtlicher Konflikt kann die Beteiligung mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

5.3 Biotopschutz

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Offenlandbiotopflächen sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die die Zerstörung oder sonstige Beeinträchtigung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlichen Biotopflächen führen, wie z. B. Ingebrauchnahmebelastung oder Errichtung von Spielgeräten, Schuppen usw. verboten sind.
Im Bauantragsverfahren ist ein Ausnahmeantrag aus dem Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen.

5.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VA5B1 - Vermeidung Vogelschlag
Zur Vermeidung eines Vogelschlags sind alle verbauten Fenster- und Glasflächen (über 6 m² zusammenhängender Glasfläche) mindestens außen anbringbarer Sonnenschutz, brüstungsfüllend, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm, einzubringen. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

VA5B2 - Bauzeitenregelung
Der Beginn von Bau- und Abrissarbeiten in der Scheune sowie die Beseitigung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.5 Baudenkmalschutz Fachwerkgebäude

Bei Umbau bzw. Sanierung des Fachwerkgebäudes ist im Bauantragsverfahren die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu beteiligen.

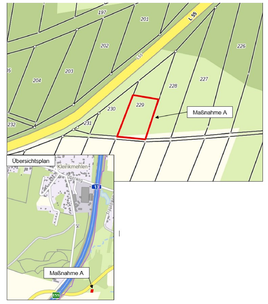
5.6 Niederschlagsbeseitigung: Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen wird nach der Versickerungsfreistellungsverordnung die maximale Größe der Grundfläche für die Wohnbebauung im Summe von 400 m² überschritten, so dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht.

6. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

A - Entwicklung artenreiche Fläche/wiese
In der Gemarkung Ortrand, Flur 3, Flurstück 229 gemäß Umweltbericht Kap. 8.2.3 und Maßnahmenblatt.
Die Ausführung sowie die dingliche Sicherung der Maßnahme werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Übersichtsplan: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Gemarkung Ortrand, Flur 3, Flurstück 229



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großmehlen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" im Amt Ortrand in ihrer Öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Ortrand, den .....

.....
Amtsdirektor Gebel

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" im Amt Ortrand, bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom.....,
- der Begründung
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Großmehlen vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ortrand, den .....

.....
Amtsdirektor Gebel

(Siegel)

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) "Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" im Amt Ortrand wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB vom ..... AZ: ..... erteilt.

Senftenberg, den .....

.....
höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB

(Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" im Amt Ortrand erfolgte durch Abdruck im Amtblatt des Amtes Ortrand am .....
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf dem Bauamt während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, sowie auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ortrand, den .....

.....
Amtsdirektor Gebel

(Siegel)

KATASTERVERMERK

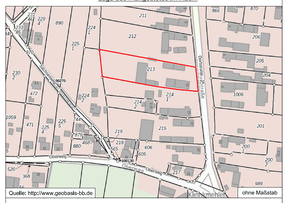
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden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

Schwarzheide, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch 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 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 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])

Grundlagenplan: Stand 28.10.2024, erstellt durch ÖbVI W. Ruge, Schwarzheide

	Datum	Name
Bearb.	10/2025	DI
Gez.	10/2025	KJ
Phase	10/2025	3. Entwurf
HS		NHN

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Umbau Scheune in Einfamilienhaus in Kleinkmehlen, Dorfstraße 10" der Gemeinde Großmehlen

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-bad.de

Gefertigt: Oktober 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 250