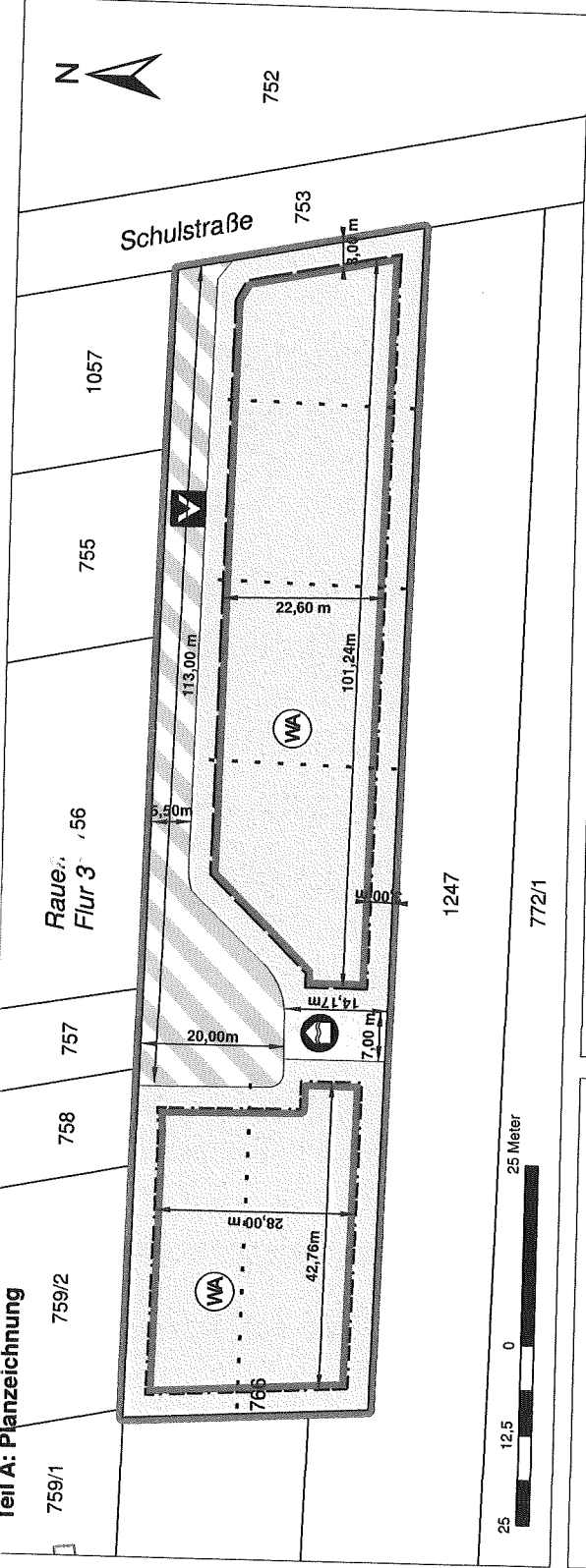


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Baugrenzen
2. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 private Straße, Zweckbindung: verkehrsberuhigter Bereich
3. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Fläche für Löschanlagen
4. sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 nachrichtliche Übernahmen
 Bestandsgebäude
 Flurstücksgrenzen

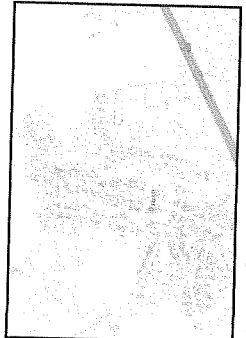


Abbildung: Übersichtskarte zur Lage der Planung

Teil B: Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Das Baugewerbe wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Zulässige Grundflächenzahl = 0,4
 Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse : 2,0
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig.
5. Lärmschutzfestsetzungen
 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) einzuweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'w,ges = La \cdot KRaumart$
 mit La = maßgeblicher Außenlärmpiegel mit KRaumart = 30 dB für Wohnräume
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpiegel (La) sind aus dem Schallgutachten der BBP Bauconsulting mbH (097/05/501/1) abzuleiten:

- WA 1 – südliche und östliche Fassadenseiten:
 Gesamtes Bebauungsgebiet
 R'w,ges = 41 dB / La,Nacht = 71 dB
- WA 1 – nördliche und westliche Fassadenseiten (-5 dB(A)):
 Gesamtes Bebauungsgebiet
 R'w,ges = 36 dB / La,Nacht = 66 dB
- WA 2 – südliche und östliche Fassadenseiten:
 Südöstliche Hälfte des Bebauungsgebiets (vgl. Anlage 2.3)
 R'w,ges = 42 dB / La,Nacht = 72 dB
- Nordwestliche Hälfte des Bebauungsgebiets (vgl. Anlage 2.3)
 R'w,ges = 41 dB / La,Nacht = 71 dB
- WA 2 – nördliche und westliche Fassadenseiten (-5 dB(A)):
 Südöstliche Hälfte des Bebauungsgebiets
 R'w,ges = 37 dB / La,Nacht = 67 dB
- Nordwestliche Hälfte des Bebauungsgebiets
 R'w,ges = 36 dB / La,Nacht = 66 dB

Die Anforderung ist durch die gesamte Fassade, bestehend aus Außenwand, Fenster und Lüftungsbauteil zu erfüllen. Dabei ist für die entsprechenden Fassaden die Verwendung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern zu der Autobahn abgewandte Gebäudeseite orientiert sein.

Hinweis:

Die Punkte M1-3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
 Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. 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 (BauBO) vom 15. November 2018 (GVBl./16, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

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.

(Datum/Siegel) öb. Vermessungsgenieur

**Amt Spreenhagen
 Hauptstr. 13
 15528 Spreenhagen**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Schulstraße“
 Gemeinde Rauhen
 (im beschleunigten Verfahren)**

Maßstab 1:500 (A2) Stand: 16.11.2021

Beauftragter: Dubrow GmbH
 Unter den Eichen 1
 15741 Bestensee

