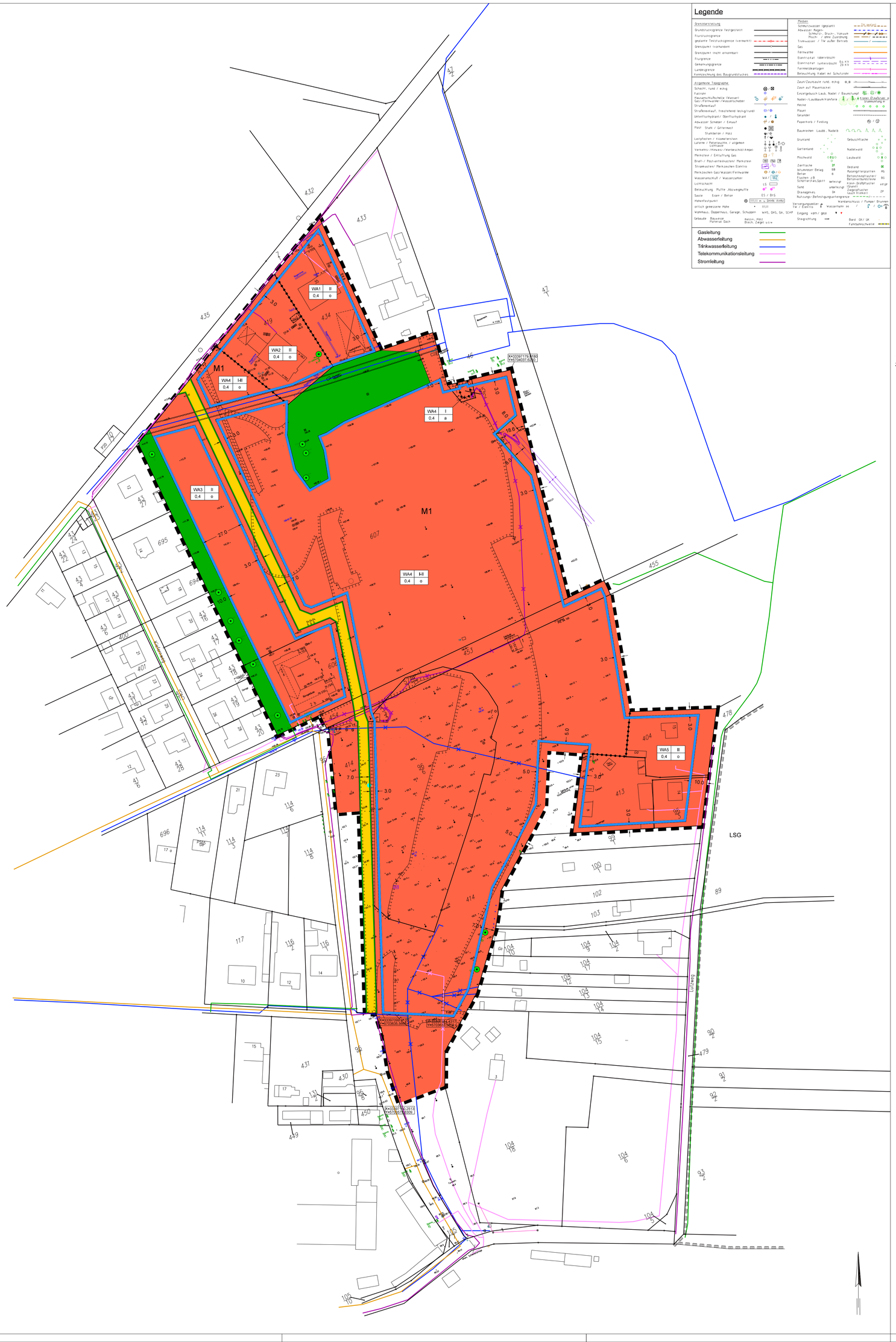


Bebauungsplan Nr. 38
"Wohnbebauung südlich des Kiefernweges - Biehla"
der Stadt Elsterwerda

Teil A - Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

M1 Maßnahmenbezeichnung

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt Bäume

7. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Trinkwasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.0 Abstandsmaß

z.B. (X=33397179.5180 Y=5704037.8260) Koordinaten zum Bemaßen des Geltungsbereiches bzw. der Baugrenze

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

9. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Bauweise

Hy Löschwasserhydrant

Abgrenzung LSG "Hohenleipisch-Sornoer-Altmoränenlandschaft" (außerhalb des Plangebietes)

Trinkwasserversorgungsleitung der Bebauung am Lutzweg (Verlegung)

Mittelspannungskabel (Verlegung)

Telekommunikationskabel (Verlegung)

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO, unterteilt in WA1 - WA5.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke

und nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen überschritten werden:
- im WA1 und WA2 bis zu einer GRZ von 0,9
- im WA3 bis zu einer GRZ von 0,6
- im WA4 bis zu einer GRZ von 0,6
- im WA5 ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Im WA4 ist, entsprechend Bestand, teilweise die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dort können die Gebäude ohne den erforderlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück Flst. 46 errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. §12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 private Verkehrsfläche

Festgesetzt wird ein zentraler Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.
Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt die Herstellung der erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr von 7 m x 15 m. Sie stellt den Raum für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zufahrtsbereich zum Kiefernweg erhält die Verkehrsfläche eine Breite von 12,00 m. Die private Verkehrsfläche dient der Nutzung für die Anlieger des Wohngebietes. Unterhaltungsträger ist Dach und Sonne Agrar GmbH. Eine Widmung ist nicht vorgesehen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün". In den Abstandsgrünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Flächenentsiegelung
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Grundflächen des ehemaligen Werksgeländes zu entsiegeln. Nach erfolgtem Abbruch sind die Flächen, welche nicht wieder bebaut werden, mit Mutterboden abzudecken und zu begrünen.

6. Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

7. Hinweise zum Vollzug

7.1 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der WA3 und WA4 Schadstoffe (PAK und Schwermetalle) im Auffüllboden. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG sowie die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß Begründung Kap. 12.3.

7.2 Umverlegung Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich die in der Planzeichnung zum Rückbau gekennzeichneten Trinkwasserversorgungsleitungen, Telekommunikationskabel und Mittelspannungskabel. Diese Versorgungsleitungen werden zu Lasten des Vorhabenträgers Dach und Sonne Agrar GmbH in die Verkehrsflächen verlegt.

7.3 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Trinkwasserleitung mit ihren Schutzstreifen von 6,0 m (je 3,0 m der Leitungsachse) ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens sind Bepflanzungen nicht zulässig. Weiterhin dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden.

7.4 Pflanzliste

Weißdorn	*Crataegus*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildrosen	*Rosa corymbifera*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Wildkirsche	*Prunus avium*

Obstgehölze aller Art.

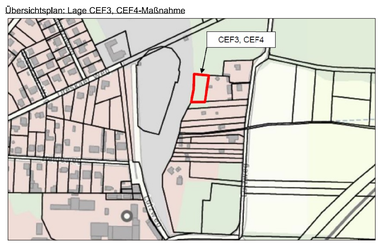
7.5 CEF-Maßnahmen

CEF1 - Ausbringen Fledermauskästen
Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 an Gebäuden und an Bäumen Fledermauskästen anzubringen und zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

CEF2 - Ausbringen Nistkästen
Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 sind an Gebäuden und an Bäumen Nistkästen, u.a. für Meisen, anzubringen und zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

CEF3, CEF4 – Errichten Zauneidechsen-Ersatzquartiere
Außerhalb des Plangebietes, jedoch angrenzend, sind gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 innerhalb des Flurstückes 414 am Waldrand ein ca. 30 m L-förmiger Stubbenwall sowie 3 Winterquartiere in Form von Steinhaufen zu errichten (s. Abbildung Lage der CEF3, CEF4). Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

Übersichtsplan: Lage CEF3, CEF4-Maßnahme



CEF5 - Ersatzlebensraum Gehölze
Innerhalb des Plangebietes sind in den Abstandsgrünflächen gemäß Umweltbericht Kap. 7.2 Laubgehölze anzupflanzen.

7.6 Vermeidungsmaßnahmen und konfliktmindernde Maßnahmen

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 5.1.3, Tabelle 13 und 14.

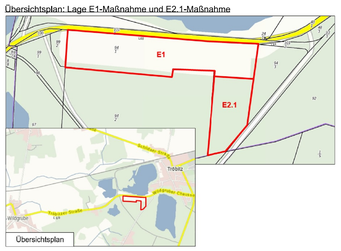
V1	Schutz von Böden / Grundwasser	**kvM 1**	Ökologische Baubegleitung
V2	Erhalt der Grundwasserneubildung	**kvM 2**	Bauzeitenbeschränkung
V3	Ökologische Baubegleitung	**kvM 3**	Baustellensicherung
V4	Allgemeiner Biotopschutz	**kvM 4**	Baufeldberäumung
	Erhalt Einzelbäume	**kvM 5**	Erhalt wertgebender Einzelbäume
V5	Allgemeiner Artenschutz	**kvM 6**	Totholzpyramiden
	V5.1 Flächenminimierung	**kvM 7**	Schutzzaun
	V5.2 Gehölzschutz	**kvM 8**	Umsetzen
	V5.3 Bauruhe	**kvM 9**	Rückbau Gebäude
	V5.4 Bauzeitenregelung		
	V5.5 Baugruben		
	V5.6 BE und Lager		
	V5.7 Einfriedungen		
	V5.8 künstliche Lichtquellen		

7.7 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ersatzmaßnahme 1 (E1) - Erstaufforstung
Ersatzmaßnahme 2.1 (E2.1) - Waldverbesserung
in der Gemarkung Tröbitz, Flur 4, Flurstück 94/1 (s. Übersichtsplan: Lage der E1- und E2.1-Maßnahme).
Die Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 6.2.2. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

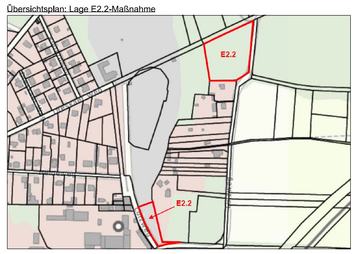
Hinweis:
Die E1-Fläche liegt innerhalb des Abschlussbetriebsplanes Restlöcher im Raum Tröbitz Teil 1 vom 27.12.2000 und steht noch unter Bergaufsicht. Der Maßnahmenbeginn ist unter Vorlage der Baugenehmigung mindestens 14 Tage vorher schriftlich bei der LMBV, VL3, Fr. Wolf (Tel: 03573/844376) anzuzeigen.
Innerhalb der E1-Fläche verläuft ein Energiekabel und eine 20 kV-Freileitung (s. Bestandsplan Anlage 2.1 - 2.3 der Begründung). Im Schutzstreifen von 7,5 m links und rechts der Mitte der Leitung sind keine Anpflanzungen zulässig.

Übersichtsplan: Lage E1-Maßnahme und E2.1-Maßnahme



Ersatzmaßnahme 2.2 (E2.2) - Waldverbesserung
in der Gemarkung Elsterwerda, Flur 5, Flurstück 414 (s. Übersichtsplan: Lage der E2.2-Maßnahme).
Die Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Eingriffs- und Ausgleichsplan Kap. 6.2.2. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger gesichert.

Übersichtsplan: Lage E2.2-Maßnahme



Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung südlich des Kiefernweges - Biehla" der Stadt Elsterwerda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Elsterwerda als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Elsterwerda, den .....
.....
Bürgermeisterin Anja Heinrich

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung södlich des Kiefernweges - Biehla" der Stadt Elsterwerda, bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda vom ....., zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Elsterwerda, den .....
.....
Bürgermeisterin Anja Heinrich

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung südlich des Kiefernweges - Biehla" der Stadt Elsterwerda, erfolgte durch Abdruck in der Tageszeitung Lausitzer Rundschau am .....

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung 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.

Elsterwerda, den .....
.....
Bürgermeisterin Anja Heinrich

(Siegel)

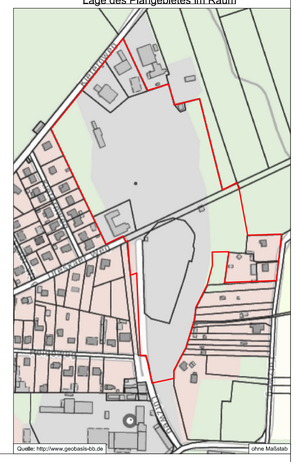
KATASTERVERMERK

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.

Senftenberg, 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])

Grundlageplan: Stand vom 28.10.2022, erstellt durch Uwe Knispel (ÖbVI Senftenberg)

	Datum	Name
Bearb.	10/2024	DI
Gez.	10/2024	KJ
Phase	10/2024	Entwurf
HS		NHN
LS		

Bebauungsplan Nr. 38
"Wohnbebauung südlich des Kiefernweges - Biehla"
der Stadt Elsterwerda

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (03534?) 150-60 - Fax (03534?) 150-61
www.isp-ball.de

Gefertigt:
Oktober 2024

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000