



2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Seeschlößchen Buchwalde" der Stadt Senftenberg

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

SOFremd sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
III+V Zahl der Vollgeschosse
OK 114,50 OK Gebäude in m ü. NHN
z.B. A+ Bezeichnung der Fläche für Garagengeschoss
Koordinatenpunkt

Punkt	X-Wert (Hochwert)	Y-Wert (Rechtswert)
A	432310.6073	5707332.3273
B	432325.9244	5707329.5198
C	432319.3486	5707296.1628

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

Ba Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Stp. öffentliche Straßenverkehrsfläche
Stp. Straßenbegrenzungslinie

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

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

5. Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Stp. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende schmale Fläche

6. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stp. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7. Sonstige Planzeichen

Stp. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Stp. Abgrenzung zur unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
z.B. 3.0 Abstandsmaß in m
Stp. Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Lärmschutz (Geräusche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Stp. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Hochwasserrisikogebiet (Vermerk § 9 Abs. 6a BauGB)

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone	
1	2
3	4

Stp. Geltungsbereiches der verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in ihrer Bekanntmachung vom 22.12.2017

Stp. Baugrenze außerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9
Stp. Straßenbeleuchtungskabel

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet für den Fremdenverkehr sind zulässig:

1. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige Freizeit Zwecke
4. Versammlungsstätten
5. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Ausnahme: können zugelassen werden

1. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
2. nicht störende und vorwiegend den Bedürfnissen der Gäste dienenden Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe
3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

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

Eine Überschreitung der GRZ 0,6 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 ist zugelassen. Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird das sonstige Sondergebiet bestimmt.

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten i.S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem neuen Hotelgebäude sind auf der Fläche ABC des Erdgeschosses nur Stellplätze zugelassen. Außerhalb der Flächen ABC sind die auf dem Baugrundstück des Sondergebietes notwendigen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Maßnahmen zum Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebende Hochwasserstand beträgt ca. 103,0 m ü. NHN. Festgesetzt ist:
- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im flutgefährdeten Bereich
- Installation Heizungsanlage elektrische Anlagen über den maßgebenden Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

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

Maßnahme (M) - Anlegen Blühwiese
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen, sind Blühwiesen durch Ansaat insektengerechter Kräuter zu entwickeln.

6. Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Straßenbeleuchtungskabel
Festgesetzt sind Flächen von 0,5 m links und rechts des gekennzeichneten öffentlichen Straßenbeleuchtungskabels zugunsten des Versorgers.

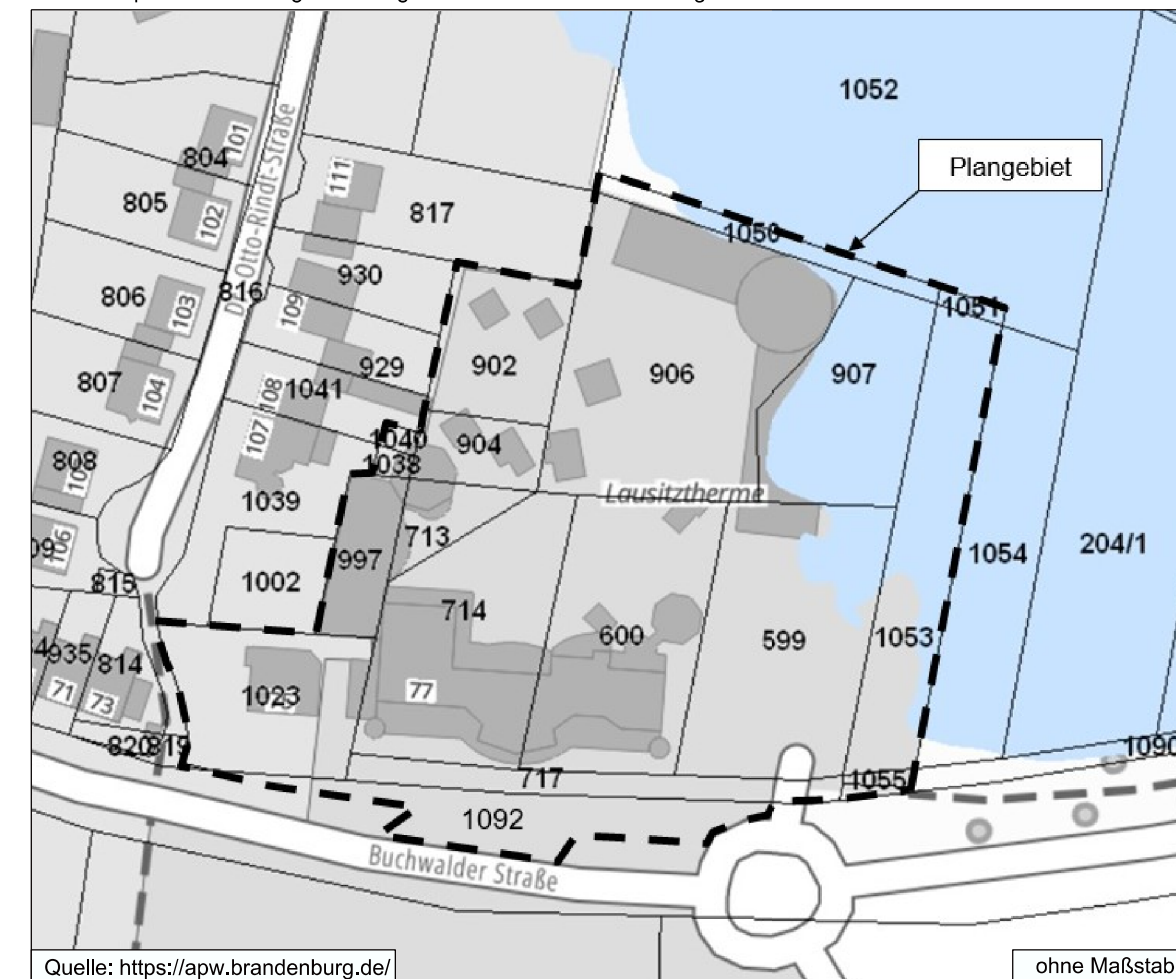
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der in der Planzeichnung mit Planzeichen 15,6 gekennzeichneten Baugrenze, ist die Errichtung von technischen Anlagen wie z.B. Klima- / Lüftungsanlagen, Fahrstühle u.a., unzulässig.

6. Vermerk (Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (§ 9 Abs. 6a BauGB))

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet H0extrem. Der entsprechende Hochwasserstand ist derzeit mit 0,5 m ü. anstehendes Gelände angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Übersichtsplan: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster



Hinweise zum Ursprungsplan - 1. Änderung

Die Planzeichnung und die nicht geänderten Festsetzungen zu der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohnungen, zur GR der Einzelgebäude, zur Baugrenze, zur privaten Grünfläche einschließlich Pflanzgebiet und Pflanzliste sowie zu den Hinweisen zur Niederschlagsversickerung, zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zur denkmalrechtlichen Erlaubnis der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 22.12.2017, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Hinweise zum Vollzug

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, unter Naturschutzbehörde, zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte, kann die Befreiung mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

Niederschlagsbeseitigung

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Bauantragsverfahren zu beantragen. Für die Verwendung von Holzöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

Verfahrensvermerk

1. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg hat in ihrer Sitzung am die 2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Seeschlößchen Buchwalde" der Stadt Senftenberg, nach § 10 BauGB, in der Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Umweltbericht werden gebilligt.

Senftenberg, den Der Verbandsvorsteher
(Siegel)

2. Die 2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Seeschlößchen Buchwalde" der Stadt Senftenberg, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, wird hiermit ausgefertigt.

Senftenberg, den Der Verbandsvorsteher
(Siegel)

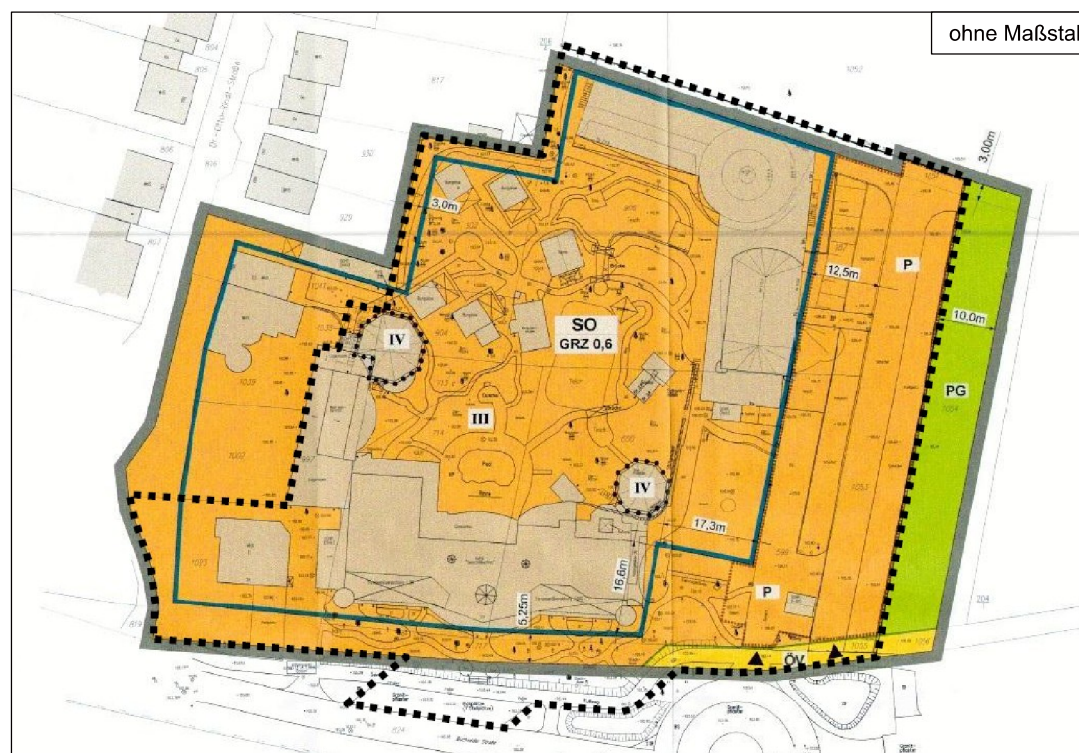
3. Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Seeschlößchen Buchwalde" der Stadt Senftenberg erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz am In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die 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.

Senftenberg, den Der Verbandsvorsteher
(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)



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in ihrer Bekanntmachung vom 22.12.2017

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

Grundlageplan: Stand Januar 2026, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Datum	Name
03/2026	DI
03/2026	KJ
03/2026	Vorentwurf
HS	NHN

Zweckverband
Lausitzer Seenland Brandenburg
2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 9 "Seeschlößchen Buchwalde"
der Stadt Senftenberg

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

Gefertigt:
März 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500