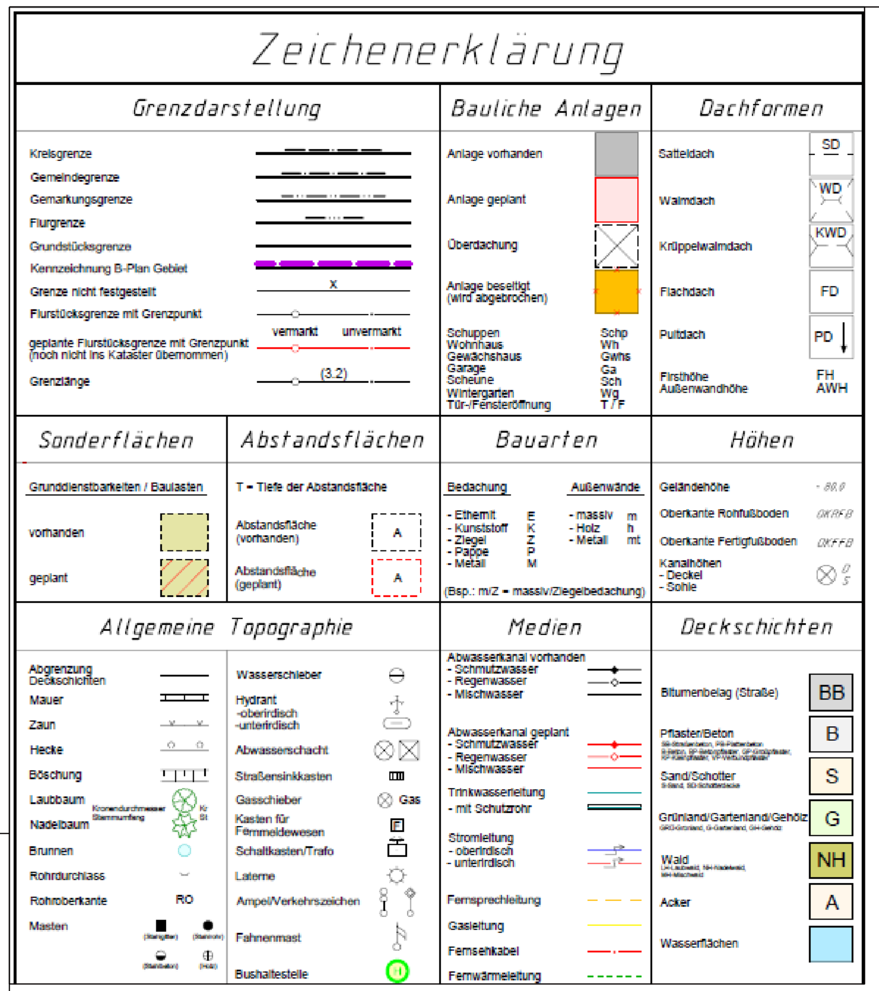
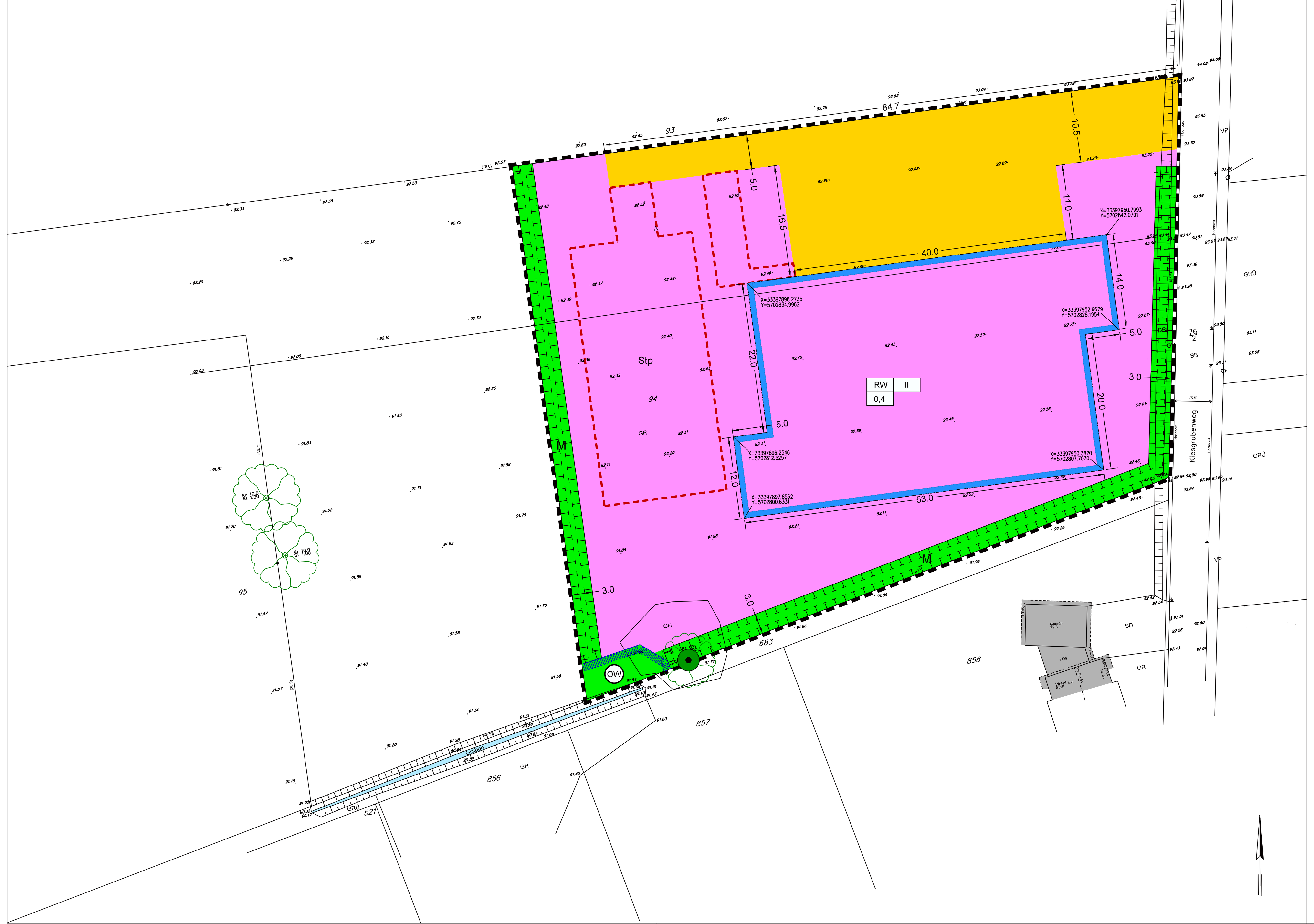




vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg“
der Stadt Elsterwerda

Teil A: Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache (RW)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

private Verkehrsfläche

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

private Grünfläche

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

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

M — Bezeichnung der Maßnahme

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

Stp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7. Sonstige Planzeichen

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

OW — Gewässerrandstreifen (Gewässer II. Ordnung) (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

z.B. 3.0 — Abstandsmaß in m

Erhalt Baum

z.B. X=33397950.7993 Y=5702842.0701 — Koordinaten Baugrenze

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache.

Zulässig sind:
- Rettungsbetriebsgebäude
- Stellplätze für Rettungs- und Notarztfahrzeuge
- Stellplätze für Pkw und Fahrräder für Mitarbeiter und Schulungsteilnehmer
- Sonstige Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck z.B. Stellplatz für Wertstoffbehälter
- Einzäunungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II. Ein Überschreiten der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist zulässig. Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird die Gemeinbedarfsfläche des Buchgrundstückes bestimmt.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Bauliche Anlagen, ausgenommen Zaunanlagen, sind hier nicht zulässig.

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

Maßnahme (M) - Anlegen Hecken
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, ist eine Hecke mit gebietsheimischen Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² anzupflanzen.

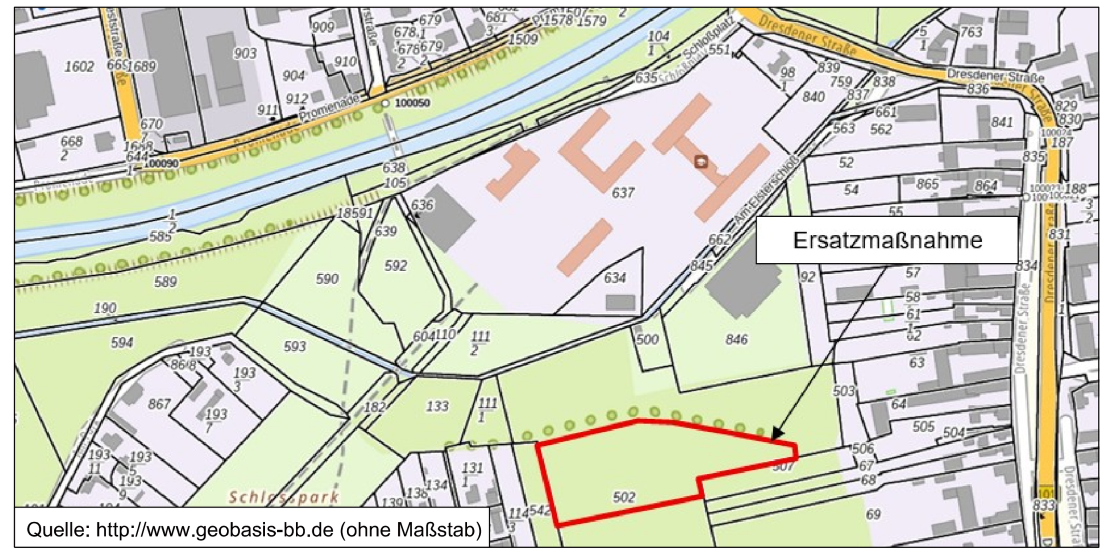
5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerschutz
Für den in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen (Gewässer II. Ordnung) gilt § 38 WHG i. S. § 84 BbgWG.

6. Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

E - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In der Gemarkung Elsterwerda, Flur 10, Flurstück 502 (teilweise) gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3. Gesichert wird die Maßnahme im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und dem Vorhabenträger.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahme E



Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutz
Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12. Februar 2013.

Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Rosa canina agg.*	Hunds-Rose
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Rosa corymbifera agg.*	Hecken-Rose
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Rosa rubiginosa agg.*	Wein-Rose
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	*Rosa elliptica agg.*	Keilblättrige Rose
Betula pendula	Sand-Birke	*Rosa tomentosa agg.*	Filz-Rose
Betula pubescens	Moor-Birke	*Salix alba*	Silber-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohr-Weide
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel	*Salix caprea*	Sal-Weide
Corylus avellana	Strauchhasel	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Salix fragilis L.*	Bruch-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Salix pentandra*	Lorbeer-Weide
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	*Salix purpurea*	Purpur-Weide
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	*Salix triandra agg.*	Mandel-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Salix viminalis*	Korb-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Salix x rubens (S. alba x fragilis)*	Hohe Weide/Kopf-Weide
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
Populus nigra	Schwarz-Pappel	*Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Populus tremula	Zitter-Pappel	*Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Ulmus minor*	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

Verfahrensvermerke

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 (VEP) "Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 (VEP) wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .... gebilligt.

Elsterwerda, den ....
Bürgermeisterin Anja Heinrich

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 (VEP) "Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 (VEP) "Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg" der Stadt Elsterwerda, erfolgte durch Abdruck in der Tageszeitung "LAUSITZER RUNDSCHAU FÜR FINSTERWALDE, ELSTERWERDA, BAD LIEBENWERDA, HERZBERG UND ELBE-ELSTER“ ELBE-ELSTER 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)

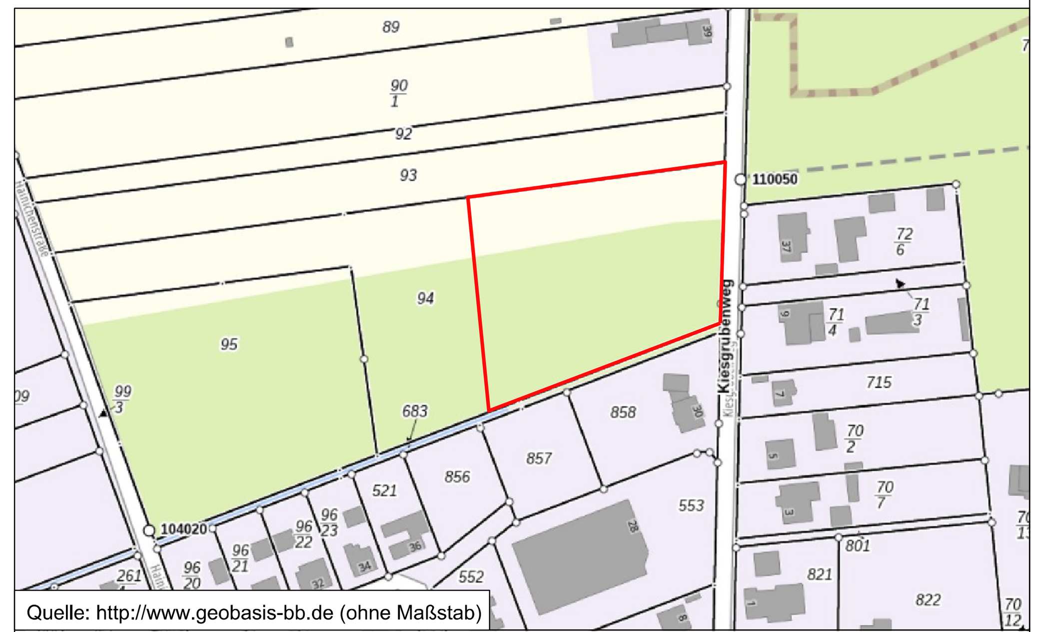
KATASTERVERMERK

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.

Herzberg (Elster), 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Grundlageplan: Stand April 2025, erstellt durch Kataster- und Vermessungsamt (LK EE)

	Datum	Name
Bearb.	08/2026	DI
Gez.	08/2026	KJ
Phase	05/2026	Vorentwurf
HS		NHN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
"Rettungswache Elsterwerda, Kiesgrubenweg"
der Stadt Elsterwerda

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

Gefertigt: August 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500