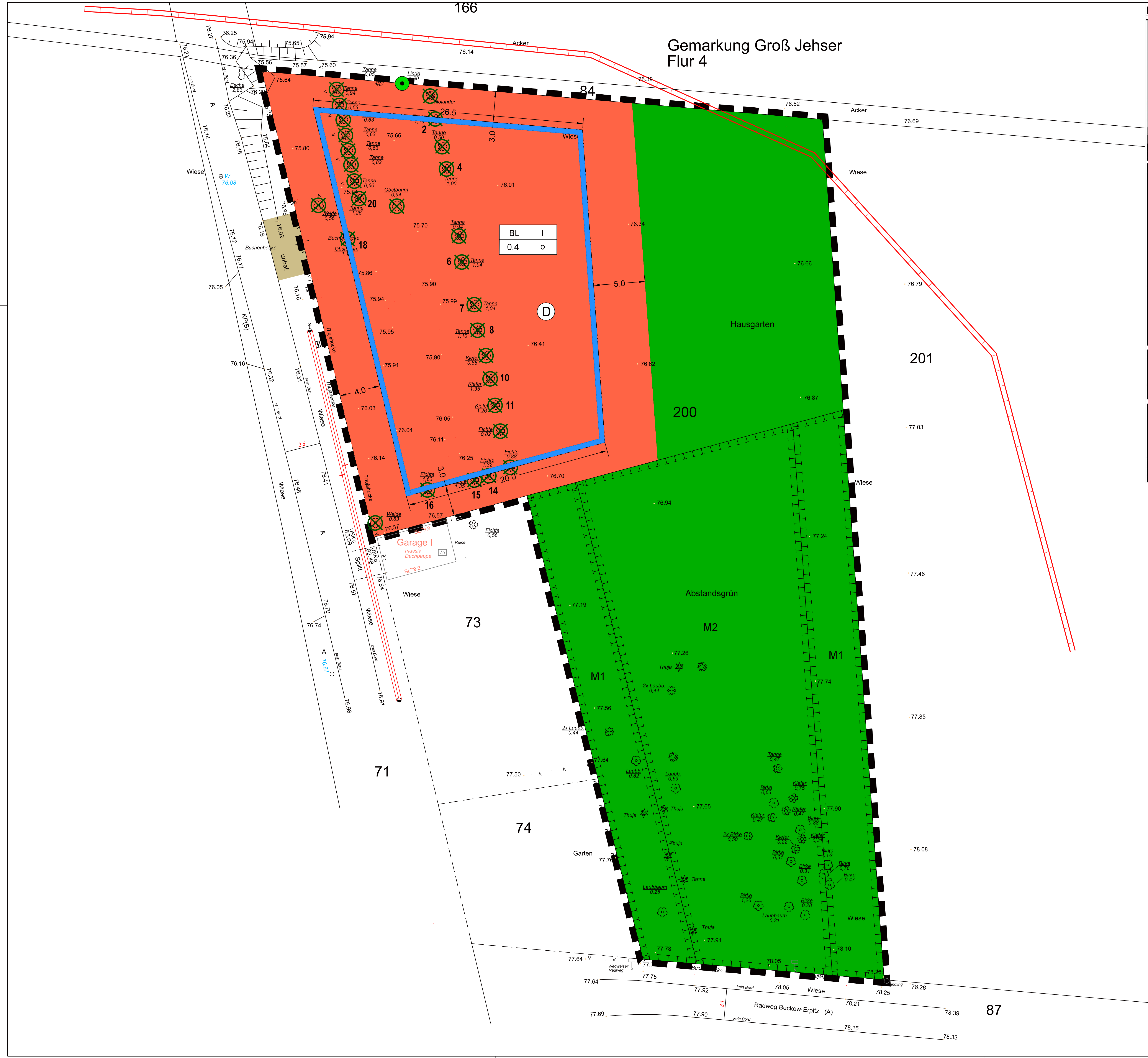
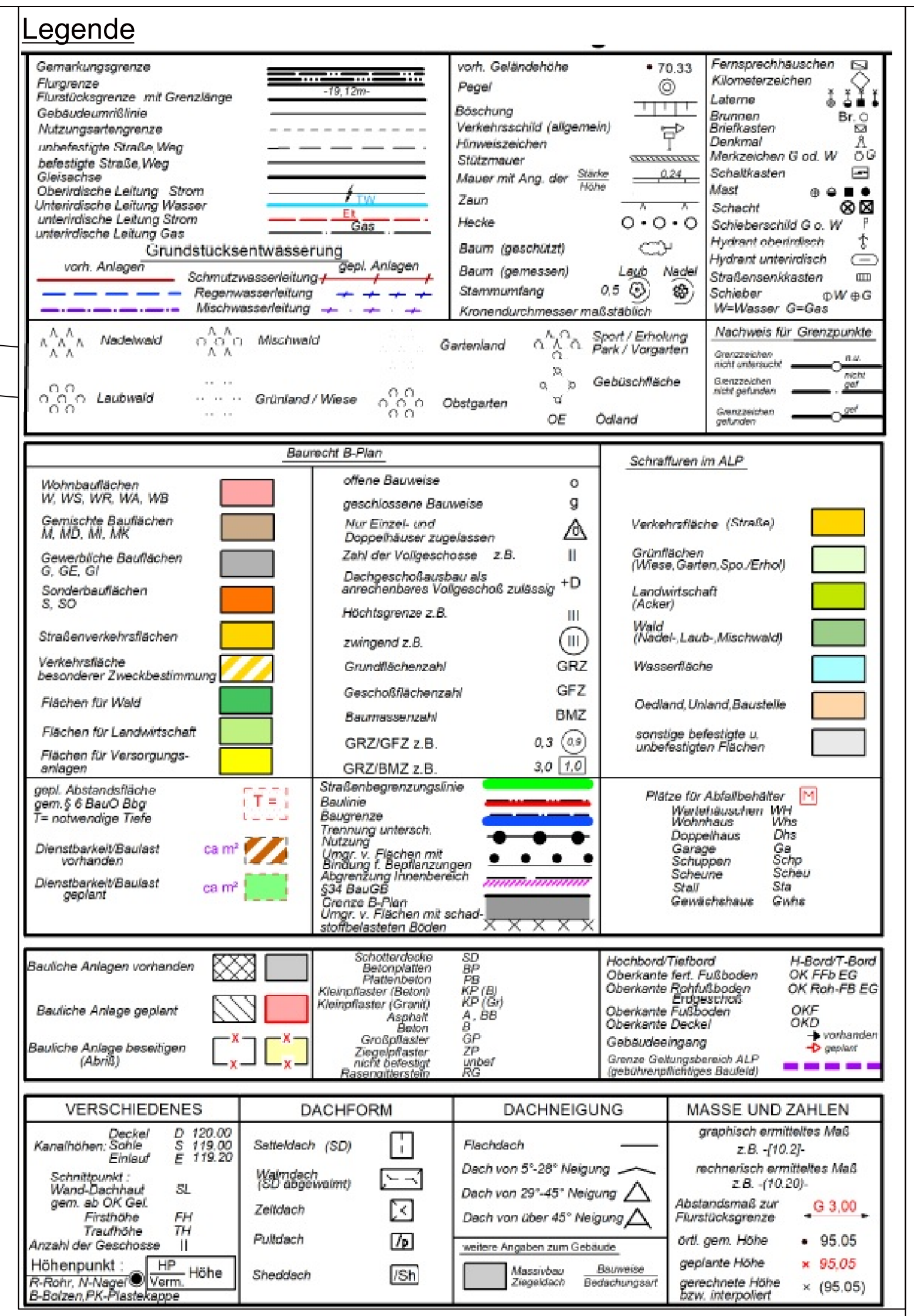




vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

🟥	Bauland (BL) für ein Wohnhaus

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	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)

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

🟩	private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten" und "Abstandsgrün"

4. Maßnahmen 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
z.B. M1	Maßnahmenbezeichnung

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

●	Baumerhalt

6. Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(D)	Bodendenkmalbereich Nr. 80237 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
2 ⊗	Beseitigung Bäume mit Nummerierung (geschützt nach GehölzSchVO LK OSL)
z.B. ├ 3.0 ┤	Abstandsmaß in m

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

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

▨	Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Bauland für ein Wohnhaus mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Garagen / Carports und Nebenanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Nebenanlagen bis 50 % ist zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I

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

s. Einzeichnung in Einschrieb im Plan

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

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

s. Einzeichnung im Plan

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten" sind dem Hausgarten zugeordnete Nebenanlagen auf einer Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.

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

Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen Hecken
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² (1 Baum / 25 m²) anzupflanzen.

Maßnahme 2 (M2) - Anpflanzen Bäume
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, sind standortheimische Heister (Höhe 1,5 - 2,0 m) gemäß Pflanzliste mit einem Abstand von ca. 5,0 m untereinander, anzupflanzen.
Zu verwenden sie Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Gebietseigene Baum- und Straucharten gemäßErlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 BNatSchG - gebietseigene Gehölze - vom 15. Juli 2024.

Botanischer Name	Deutscher Name	Code/FoVG
Acer campestre	Feld-Ahorn	001
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	006
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	029
Fagus sylvatica	Rot-Buche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder	041
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarz-Pappel	x
Populus tremula	Zitter-Pappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Traubenkirsche	058
Prunus spinosa	Schlehe	060
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	062
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	069
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	070
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	072
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

s. Einzeichnung im Plan

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz
Der Planbereich liegt größtenteils im Bodendenkmalbereich Nr. Nr. 80237 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit".
Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Schachtarbeiten) müssen kontrolliert werden.
Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG erforderlich.
Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

7. Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutzverordnung

Für die Gehölze des Plangebietes gilt die GehölzSchVO LK OSL vom 12.09.2013.

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 Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. 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, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikt kann die Befreiung mit der Beauflagung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

VASB1 - Vermeidung Vogelschlag
Es müssen Maßnahmen gegen Vogelschlag erbracht werden, wenn der Anteil an frei sichtbaren Glasflachen ohne Markierung über 75 % an einer Fassade ausmachen und / oder wenn in der Fassade eine zusammenhängende Glasfläche mit einer Gesamtfläche über 6 m² verbaut wird. Als Vermeidungsmaßnahmen sind Markierungen (Punkte oder Linien) auf der Glasflächenaußenseite anzubringen.

Folgendes ist hinsichtlich der Markierungen zu beachten:
- Wahl einer kontrastreichen Farbe (schwarz, orange, rot oder silbermetallisch)
- Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- horizontale Linien sollten mind. 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 50 mm
- vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 100 mm
- schwarze / metallisch reflektierende Punkte sollten einen Durchmesser von mind. 10 mm aufweisen und in einem Raster von 90 mm angebracht werden

Andere Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag an Glas, sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Verwendung von Vogelsilhouetten oder UV- reflektierende Muster in oder auf Glas, gelten nicht als wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag.

VASB2 - Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von bodenbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Reproduktionszeiten, d.h. zwischen dem 31. August und 1. März, einzuordnen. Ist aus bautechnischen- resp. vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme VASB2 umzusetzen.

VASB3 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundige Personen auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen dieser Untersuchung durch eine fachkundige Person zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten oder anderweitig artenschutzrechtlich relevante Habitate im zu bebauenden Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Anderenfalls können die Flächen durch die vorgenannte fachkundige Person nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

CEFASB - Ausbringen Nistkästen
Innerhalb des Plangebietes sind an den zu erhaltenden Bäumen 5 Nistkästen auszubringen.
1 Nistkasten Fluglochweite 32 mm - Blaumeise
2 Nistkästen Fluglochweite 32 - 35 mm - Haussperling
2 Nistkästen Fluglochweite 45 mm - Star

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Calau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser in ihrer öffentlichen Sitzung am .... als Satzung beschlossen.

Calau, den ....
....
Bürgermeister Marco Babenz

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser, bestehend aus
   - der Planzeichnung vom ....
   - den textlichen Festsetzungen vom.................
   - der Begründung vom ....
   - dem Umweltbericht vom ....
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Calau vom .... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Calau, den ....
....
Bürgermeister Marco Babenz

(Siegel)

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser 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) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser erfolgte durch Abdruck im Amtblatt für die Stadt Calau 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.

Calau, den ....
....
Bürgermeister Marco Babenz

(Siegel)

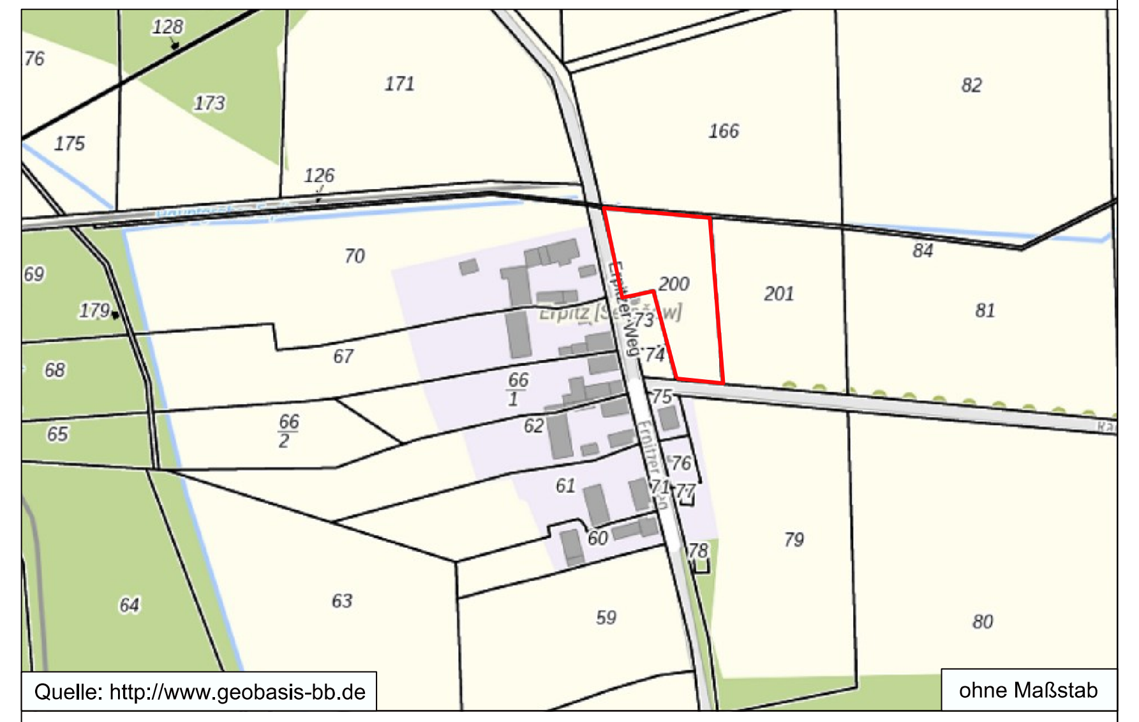
KATASTERVERMERK

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



Quelle: http://www.geobasis-bb.de
ohne Maßstab

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser und ist vollständig in diesem aufgegangen.

Grundlageplan: Stand 27.05.2026, erstellt durch ÖbVI W. Ruge, Schwarzheide

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Bungalow Erpitzer Weg" der Stadt Calau, Gemeinde Groß Jehser

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 : 250