

Legende

Grenzanstellung

Grundstücksgrenze festgesetzt
Flurstücksgrenze
geplante Teilstücksgrenze (vermarktet)
Grenzpunkt (vorhanden)
Grenzpunkt (nicht erkennbar)
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Landesgrenze
Kennzeichnung des Baugrundstückes

Allgemeine Topographie

Schicht, rund / eckig
Fallrohr
Mischschichtschelle (Wasser)
Gas-/Fernwärme-/Wasserschleber
Straßenlauf
Straßenlauf, freistehend (eckig/rund)
Unterflurkabel / Oberflurkabel
Abwasser Schieber / Einlauf
Mast Stahl / Galvanne
Stahlfest / Holz
Leitflöten / Kabelkanäle
Laternen / Pollerleuchte / allgemein
Verkehrsmittel / Verkehrschild / Ampel
Merkstein / Entlüftung Gas
Brief- / Postverfälscher / Merkstein
Stromkasten / Merkzeichen Elektro
Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme
Wasserschleib / Wasserzähler
Lichtschacht
Beleuchtung Muffe / Abzweigmuße
Säule Eisen / Beton
Höhenfestpunkt
örtlich genehmigte Höhe
Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen
Gebäude Bauweise
Mehrfachdach

Zaun/Zaunsäule rund, eckig
Zaun auf Mauersockel
Einzelgehölz Laub, Nadel / Baumstumpf
Nadel-/Laubbaum/Konifere
Hecke
Mauer
Geländer
Papierkorb / Findling
Gehölz
Baumreihen Laubb., Nadelb.
Grünland
Gartenland
Nadelwald
Laubwald
Zierfläche
Südwandbelag
Beton
Flächen z.B. Schotterbelag, Splitt
Klein-/Großpflaster
Gras
Sand
Drainagekanal
Nutzungs-/Bestimmungsartgrenze
Versorgungspoller
TW / Elektro
Wandanschluss / Pumpe / Brunnen
Wasseranschluss
Wasserhahn
Steighrichtung
Bord. DK / UK

Bebauungsplan "Wohnbebauung Röderstraße in Saathain" der Gemeinde Röderland

Teil A: Planzeichenerklärung

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

allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nummerierung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I-II Zahl der Vollgeschosse
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I-II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebiet
- Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhalt Bäume
- Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. |---| 3,00 Abstandsmaß in m
- Sonstige Darstellungen**

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

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

Abgrenzung des klargestellten Innenbereiches
Umgrenzung Schutzgebiet nach BNatSchG (FFH-Gebiet "Große Röder" (außerhalb des Plangebietes))

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO unterteilt in WA1 und WA2.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen:
- nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO,
2. der Zahl der Vollgeschosse I-II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 Bauweise**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 3.1 öffentliche Verkehrsflächen**

Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit einer Breite von 5,65 m mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 4.1 private Grünflächen mit Zweckbestimmung**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“. Untergeordnete bauliche Anlagen für den Nutzungszweck, wie z. B. Einzäunungen und Gartenschuppen, sowie bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt im Freien dienen, wie z. B. Pool, auf einer Grundfläche (GR) von max. 50 m² sind zugelassen.

- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche (Flurstück 133) wird als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 453 (Röderstraße 3) festgesetzt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

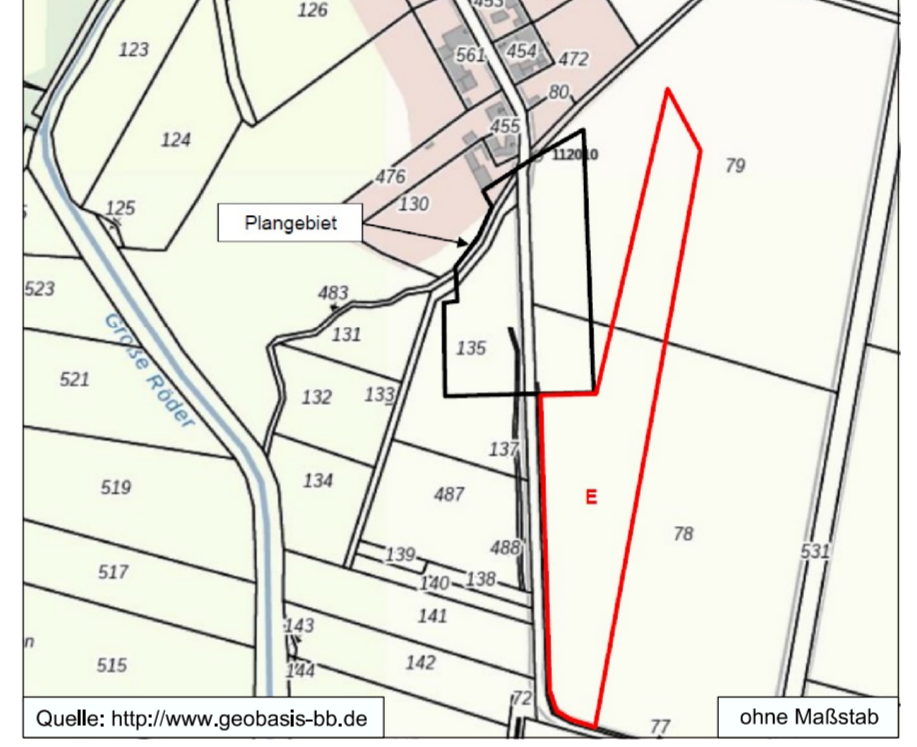
Pflanzgebiet (Pg) - Anlegen Hecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg gekennzeichneten Fläche, ist eine Hecke aus standortheimischen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz/1 m² anzupflanzen.
- Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Pflanzbindung - Erhalt von Eichen
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Eichen sind zu erhalten.

- Hinweise zum Vollzug**
 - 8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**
 - V1 - Schutz des Bodens gemäß Umweltbericht Kap. 7.1**
 - V2 - Schutz des Grundwassers gemäß Umweltbericht Kap. 7.1**
 - VASB - Bauzeitenregelung / Beseitigung Gehölze**
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Neumüllers sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Mitte April zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung kommt es zu einem Vorrücken der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der Neumüller ausschließlich außerhalb der für ihn relevanten Störzonen ansiedeln wird. Die Beseitigung von Gehölzen ist nach den Bestimmungen des BNatSchG nur vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.
 - 8.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

E - Umwandlung Intensivacker in extensives Dauergrünland
In der Gemarkung Saathain, Flur 3, Flurstücke 78 und 79 entsprechend Umweltbericht Kap. 7.5. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt in Verantwortung der Vorhabenträger und wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 - E3



8.3 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus sanguinea	Blutroter Hartrieel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Röderland hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Röderstraße in Saathain" der Gemeinde Röderland in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.
- Prösen, den Bürgermeister Markus Terne
- (Siegel)
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bestätigt, dass die vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung Röderstraße in Saathain" der Gemeinde Röderland, bestehend aus:
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Röderland vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
- Prösen, den Bürgermeister Markus Terne
- (Siegel)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Röderstraße in Saathain" der Gemeinde Röderland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Gemeinde Röderland 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 Erforschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Prösen, den Bürgermeister Markus Terne
- (Siegel)

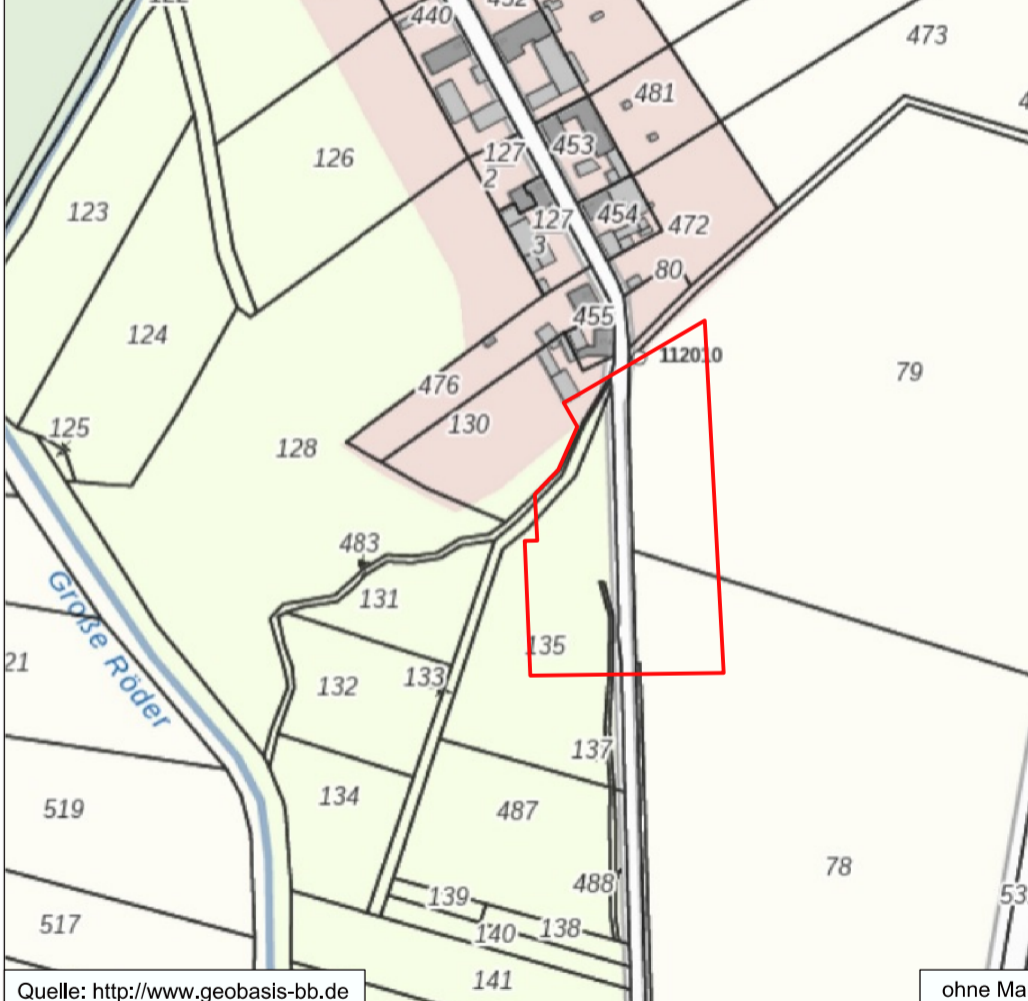
KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.10.2021 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 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

Planzeichenerverordnung 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 2019 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Grundlageplan: Stand 31.03.2022, erstellt durch ÖbV U. Kispel, Senftenberg

Bearb.	Datum	Name
DI	11/2024	DI
KJ	11/2024	KJ
Entwurf	11/2024	Entwurf
NHN		NHN

Bebauungsplan "Wohnbebauung Röderstraße in Saathain" der Gemeinde Röderland