

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

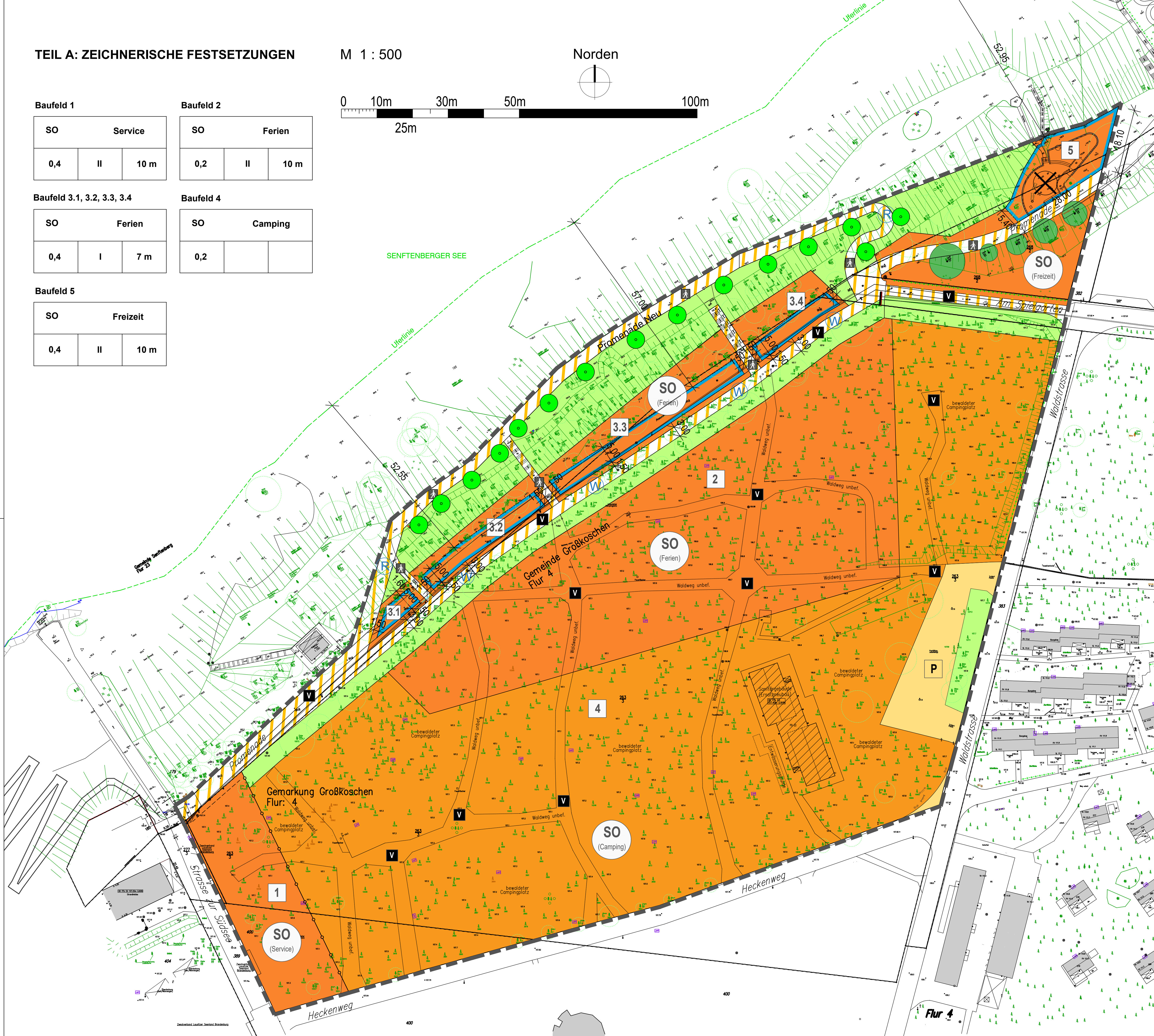
Baufeld 1			Baufeld 2		
SO	Service		SO	Ferien	
0,4	II	10 m	0,2	II	10 m

Baufeld 3.1, 3.2, 3.3, 3.4			Baufeld 4		
SO	Ferien		SO	Camping	
0,4	I	7 m	0,2		

Baufeld 5		
SO	Freizeit	
0,4	II	10 m

M 1 : 500

Norden



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

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

SO	Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO) Ferien, Freizeit, Service
SO	Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO) Camper
Ferien Camping Freizeit Service	Zweckbestimmung Ferienhausgebiet Zweckbestimmung Wohnmobile, Caravane und Zelte Zweckbestimmung Sauna, Fitness und Freizeit Zweckbestimmung Service, Einzelhandel, Gastronomie

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

Baugebiet	Grund- flächenzahl (GRZ max.)	Anzahl der Vollgeschosse (max.)	Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

—	Baugrenze
---	Flurstück, Grenzpunkte

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Private Verkehrsfläche
P	Private Verkehrsfläche mit Nutzung Parkplatz
V	Privater Verkehrsberuhigter Bereich
F	Privater Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	private Grünfläche
---	--------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 6 BauGB)

●	Erhaltung von Bäumen
●	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

102,00 m ü NN	absoluter Höhenbezugspunkt
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
1	Nummer des Baufeldes

Nachrichtliche Übernahmen

⊗	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort Altlastenkataster 0143663/135 - Altablagung Großkoschen Heinrichshögel
---	50m-Uferlinie (§ 61 Abs. 1 BNatSchG)

ZUSÄTZLICHE ZEICHEN:

W	Wirtschaftsweg und Feuerwehrzufahrt B=3,0m
R	Rampe barrierefrei Neigung max. 6%

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB

Die Baugebiete werden als Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Anlagen zum Zwecke der Erholung.
Im Sondergebiet SO Service sind gastronomische Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen des Einzelhandels, die der Versorgung des Erholungsgebietes dienen, zulässig.

Im Sondergebiet SO Ferien sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet SO Camping ist das zeitweise Aufstellen von Wohnmobilen, Caravans und Zelten zulässig. Außerdem sind Gebäude mit sanitären Einrichtungen und Küchenbereich sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig. Dauercamping ist nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO Freizeit sind Anlagen mit der Hauptnutzung Sauna, Fitness und zugehörigen Nebennutzungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB

In den Baufeldern 1, 3 und 5 darf die Grundflächenzahl 0,4 nicht überschritten werden. In den Baufeldern 2 und 4 darf die Grundflächenzahl 0,2 nicht überschritten werden.

In den Baufeldern 1, 2 und 5 sind maximal zwei Vollgeschosse und im Baufeld 3 ein Vollgeschoss zulässig.

In den Baufeldern 1, 2 und 5 darf die Gebäudehöhe von 10m nicht überschritten werden. Im Baufeld 3 beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 7m. Im Baufeld 2 sind nur sanitäre Einrichtungen mit Küchenbereich zulässig, dessen Gebäudehöhe maximal 7m betragen darf.

Der Höhenbezug zum Gelände bezieht sich in den Baufeldern 1, 2 und 3 auf 107,10m NNH sowie im Baufeld 5 auf 110,20m NNH. Die zulässige Höhe bezeichnet die Firsthöhe bei Staldächern und die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3 Bauweise

Die zulässige Dachneigungen für die Baufelder 1, 2, 3 und 5 betragen 0° bis 35°. Die zulässige Höhe bezeichnet die Firsthöhe bei Staldächern und die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 BauGB

Im Baufeld 1 SO Service sollen geplante baulichen Anlagen in ihrer Größe und Formensprache mit den vorhandenen Gebäuden der näheren Umgebung korrespondieren. Die Lage der geplanten baulichen Anlagen sind an die am Bebauungsplan angrenzende "Straße zur Südsee" auszurichten.

Im Baufeld 2 SO Ferien können die Ferienhäuser frei auf dem Sondergebiet verteilt werden.

5 Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze § 9 BauGB

Im Baufeld 3 und 5 ist die Bebauung nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Im Baufeld 1 SO Service sollen geplante baulichen Anlagen in ihrer Größe und Formensprache mit den vorhandenen Gebäuden der näheren Umgebung korrespondieren. Die Lage der geplanten baulichen Anlagen sind an die am Bebauungsplan angrenzende "Straße zur Südsee" auszurichten.

Im Baufeld 2 SO Ferien können die Ferienhäuser frei auf dem Sondergebiet verteilt werden.

Das Baufeld 2 SO Ferien und 4 SO Camping werden innerhalb über die gekennzeichneten "unbefestigten Waldwege" verkehrstechnisch erschlossen.

Als PKW-Stellplatzfläche dient der vorhandene Parkplatz östlich vom Baufeld 4 SO Camping. Weitere Parkplätze sind innerhalb der Baufelder überall möglich. Es ist maximal ein Stellplatz pro Ferienhaus / Campingplatz zulässig.

In den Baufeldern 2 und 3 ist das Befahren des Wirtschaftsweges und der unbefestigten Waldwege zur An- und Abreise bzw. zum Be- und Entladen zulässig. Stellplätze für die Ferienhäuser der Baufelder 2 und 3 sind vorzugsweise auf den vorhandenen Parkplätzen, gekennzeichnet mit P, vorgesehen. Sollten weitere notwendige Parkplätze erforderlich werden, sind diese auf dem Baufeld 4 an dem vorhandenen Heckenweg und der Waldstraße zu errichten.

Camper können zudem im Baufeld 4 SO Camping auf vom Betreiber des Campingplatzes vorgesehenen Stellen, ihre Caravans und Wohnmobile für die Dauer ihres genehmigten Aufenthaltes abstellen. Daueraufenthalte sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

6 Landschaftspflegische Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsbedarf:
Je angefangene 100 m² neu versiegelte Fläche ist ein standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt: Hochstamm; 3xv; 16-18.

Für Gehölzpflanzungen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsseigne Gehölze (Gehölzerlass Bbg) zu beachten.

Kompensationsmaßnahmen

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Vorhandene Einzelbäume sind gem R SBB zu schützen. Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten sind zertifizierte Sachverständige (z.B. nach DIN 17024) zu binden. Die Qualitäten sind nachzuweisen und mit der Unteren Schutzbehörde abzusprechen.

Vorhandenes Totholz und Stämme sind als Totholzpilzpyramiden innerhalb der Waldfläche aufzustellen und zu dokumentieren. Die Baumartenauswahl in Abhängigkeit von der konkreten Planung ist entsprechend dem Text GOP herzustellen.

Schottergärten sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

7 Artenschutzrechtlichen Hinweise

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzu-schneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim LK OSL, uNB 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 LK OSL, uNB zu beantragen. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung verbunden werden mit der Beauftragung einer ökologischen Bauleitung.

Sofern Beleuchtungsanlagen geplant werden, sind die Lichtmissionen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Hinweise und Maßnahmen zu schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (v.a. Vögel und Insekten) sind der Licht-Leitlinie des MLUK zu entnehmen:

https://bravos.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/Licht_leitlinie_2014

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Streckzäune etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, matteniertem, sandgestrahltem, geätzt, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag sind an der aktuellen Broschüre

"Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht" von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022) entnommen werden (Download unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/ Glasbroschue_2022_D.pdf).

Nachrichtliche Übernahmen

8 Kampfmittel:

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 11. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 3/2025 im Maßstab 1:100.000, wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Sollten bei Erarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist zu beachten, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

9 Untere Naturschutzbehörde Gehölzschutz

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL). Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen ist die Erteilung der Ausnahme zur Beseitigung der einem Schutzstatus unterliegenden Bäume für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen zugeordnet. Ausgeschlossen davon sind die Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind. Die Ersatzpflanzungshöhe wird ermittelt auf der Grundlage der Richtwerttabelle (§ 7 Abs. 2 GehölzSchVO LK OSL).

10 Denkmalschutz:

Sollten bei Erarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfahrungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallfunden, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Altstelle Cottbus) oder der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

11 Ufer

Von der Uferlinie des Senftenberger Sees bis zur Vorderkante der Bebauung ist ein Mindestabstand von 50m einzuhalten.

12 Bergbau

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung über die Abgrenzung der Braunkohlen- und Sanierungsplangebiete im Land Brandenburg im Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung. Es ist davon auszugehen, dass die Planungsabsicht von bergbaubedingten Einflüssen betroffen sein kann.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Art. 140 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355)

Bundesberggesetz (BBergG)

Vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
Vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)
Vom 24.05.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)

Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)
Vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09.02.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 6], S. 22)

Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S. 386), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17], S. 3)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S. 358), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 6 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 79)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Vom 06.06.1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], ber. [Nr. 40])

Baumschutzsatzung der Stadt Senftenberg

In der Fassung vom 21.09.2005

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Uwe Knispel
Holtzer Straße 34
01968 Senftenberg
Tel.: 03573 786163

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg hat in ihrer Sitzung am
Senftenberg, den Der Verbandsvorsitzende
(Siegel)

- Der Bebauungsplan Nr. 32 "Umnutzung von Teilflächen im Familienpark Großkoschen" der Stadt Senftenberg, bestehend aus der Planzeichnung vom
- den Bebauungsplan Nr. 32 "Umnutzung von Teilflächen im Familienpark Großkoschen" der Stadt Senftenberg, bestehend aus der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht
Jeweils erstellt von KSB Architekten und Substanz & Team Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Umnutzung von Teilflächen im Familienpark Großkoschen" der Stadt Senftenberg erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz am
Senftenberg, den Der Verbandsvorsitzende
(Siegel)

KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Senftenberg, den
Dipl.-Ing. Uwe Knispel
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
(Siegel)



Zweckverband
Lausitzer Seenland Brandenburg

STADT SENFTENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 32 "Umnutzung von Teilflächen im Familienpark Großkoschen"

Verfahrensstand: ENTWURF

KARTENGRUNDLAGE:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Uwe Knispel
Holtzer Straße 34
01968 Senftenberg
Tel.: 03573 786163

PLANGEBER:

Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg
Straße zur Südsee 1
01968 Senftenberg
Tel.: 03573 800 300

PLANVERFASSER:

KSB Architekten
Siedlitz Bahnhofstraße 4
01968 Senftenberg
Tel.: 03573 786163
info@ksb-architekten.com

Stand: 27.07.2028

Page: 1/1