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 (ÖbVI)

(Siegel)

vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Baufläche (W) für ein Wohnhaus und Garagengebäude

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse
93,80	Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Garten	Hausgarten
Abstand	Abstandsgrün
Koppel	Pferdekoppel

4. 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

M — Maßnahmenbezeichnung

5. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für die Belastung mit Leitungsrecht zugunsten der Trinkwasserversorgungsleitung PVC 110

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumerhalt

Erhalt Osterluzei

7. Sonstige Planzeichen

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

z.B. 5.0 — Abstandsmaß in m

HWRG — Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (nachrichtliche Übernahme)

VW 110 PVC — Trinkwasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen
3 - Grundflächenzahl (GRZ)

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sowie für die Errichtung eines Garagengebäudes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II
3. der Höhe der baulichen Anlagen von 93,80 m ü. NHN über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 89,8 m ü. NHN festgesetzt

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

Festgesetzt sind Baugrenzen für ein Wohnhaus und ein zusätzliches Garagengebäude gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In der Baufläche darf im Baufeld für das Garagengebäude an die festgesetzte Baugrenze mit der festgesetzten Höhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- „Abstandsgrün“
  Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Gehölzanpflanzungen vorgesehen sind.
- „Hausgarten“
  Hierbei handelt es sich um Flächen, die dem Wohnhaus der Dorfstraße 21 zugeordnet sind. Zugelassen sind Einrichtungen und Anlagen für Freizeit und Spiel auf einer Grundfläche (GR) von 100 m²und Einzäunungen.
- „Pferdekoppel“
  Hierbei handelt es sich um Flächen, die für die Hobby-Tierhaltung von max. zwei Ponys (Risthöhe 0,9 m) und einem Esel (Risthöhe 1,0 m) vorgesehen sind.
  Zugelassen sind:
  - Stall für Tiere und Futter auf einer Grundfläche (GR) von 60 m²und 2,70 m hoch.
  - Einzäunungen (Koppel)

  Die Anordnung des Stalls ist mit einem Baufenster festgesetzt.

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

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 89,30 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 89,30 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

6. 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) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Abstandsgrünflächen sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

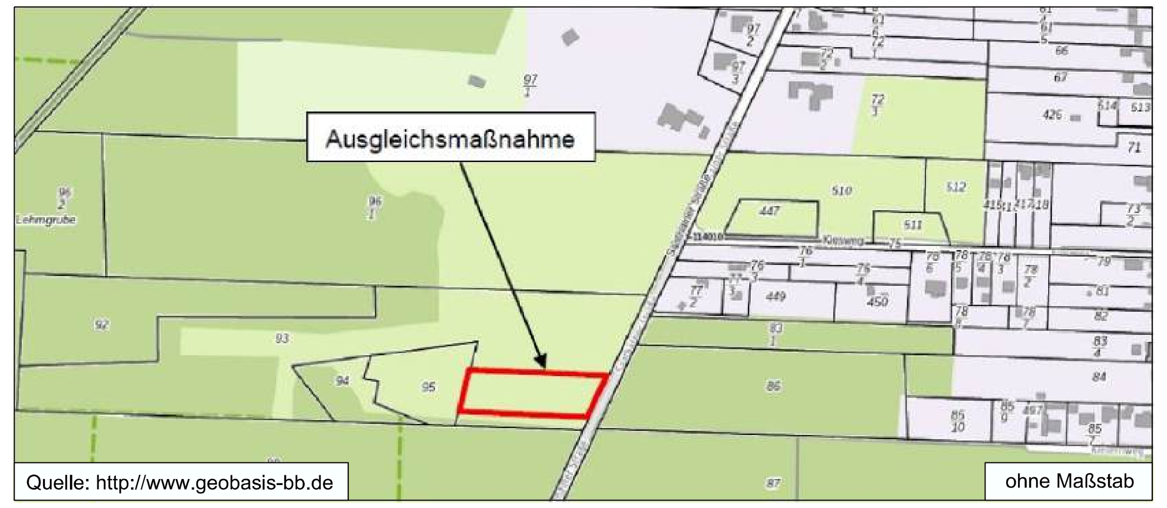
7. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen von 4.0 m Breite sind für die Belastung mit Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasserversorgers festgesetzt.

8. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahme E - Anpflanzen Hecke und Bäume
In der Gemarkung Kraupa, Flur 1, Flurstück 93 gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Diese Maßnahme wird durch dingliche Sicherung dem Baugrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugeordnet und im Durchführungsvertrag gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahme E



Hinweis:
Innerhalb der Ersatzmaßnahmenfläche verlaufen entlang des Weges Stromkabel (vgl. Anlage 1 der Begründung).
Zu beachten sind die Hinweise der Begründung Kap. 9.1.2.

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

10. Hinweis zum Plan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“und ist vollständig in diesem aufgegangen.
Im Durchführungsvertrag wird die Begrünung der rückseitigen Fassade des grenzständigen Garagengebäudes gesichert.

Hinweise zum Vollzug

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1

VASB1 - 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.

VASB2 - 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.

VASB3 - Erhalt der im Land Brandenburg gefährdeten Osterluzei (Aristolochia clematitis)
Zum Erhalt der im Land Brandenburg gefährdeten Osterluzei sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (etwa Zäunung durch Drahtzaun, Beschattung vermeiden!).

Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

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

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

Leitungsrecht

Durch das Plangebiet führt die Trinkwasserversorgungsleitung PVC 110. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers ist erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume und Sträucher nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.
Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Abstandsflächen

Abstandsflächen des Garagengebäudes liegen auf dem Nachbarflurstück 43/2. Die Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde ist erforderlich.

Gehölzschutz

Für den im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland von 2013.

Verfahrensvermerke

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / V+E-Plan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ der Gemeinde Röderland, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland als Satzung beschlossen.
   Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

   Prösen, den ....

   ....
   Bürgermeister Markus Terne

   (Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
   Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ der Gemeinde Röderland, 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland vom .... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

   Prösen, den ....

   ....
   Bürgermeister Markus Terne

   (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / V+E-Plan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ der Gemeinde Röderland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Gemeinde Röderland am ....

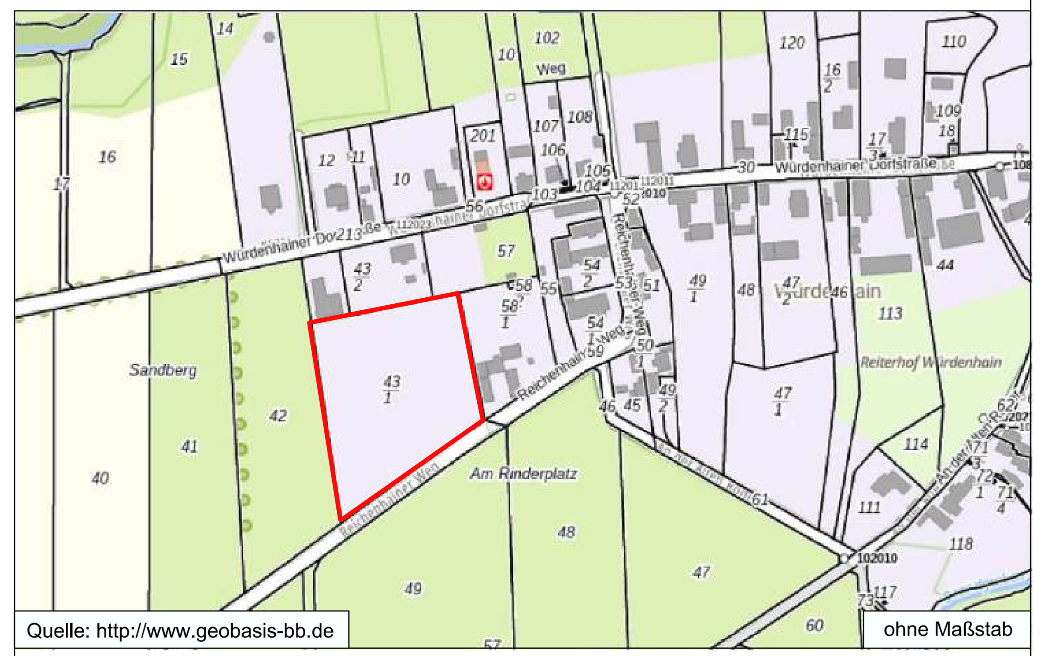
   In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
   Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Prösen, den ....

   ....
   Bürgermeister Markus Terne

   (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 21.07.2025, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ der Gemeinde Röderland

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