

## Bebauungsplan BP 2/2022 "Wohngebiet Bertolt-Brecht-Straße" der Stadt Lauchhammer

- Teil A: Planzeichenerklärung**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nummerierung (§ 4 BauVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauVO)  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I-II Zahl der Vollgeschosse
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)  
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"
5. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
 Baumerhalt  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen (M2)
6. Sonstige Planzeichen  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 z.B.  Baum mit Nummerierung geschützt nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer  
 Abstandsmaß in m  
 Trinkwasseranschluss Gartensparte (Verlegung)  
 Trinkwasserferlleitung mit Steuerkabel  
 mit Leitungsrecht belastete Flächen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Darstellungen  
 Nutzungsschablone  

1	2
3	4
5	

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

### 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 ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauVO. Unterteilt in WA1 und WA2.
- Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauVO:  
 1. Wohngebäude  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe  
 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind:  
 - Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:  
 - der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauVO,  
 - der Zahl der Vollgeschosse I-II nach § 20 BauVO.
2. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen Bäume und Strücher innerhalb der Baugrundstücke**  
 Pro 650 m<sup>2</sup> angefangene Baugrundstücksfläche sind innerhalb der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen ein standortheimischer Laubbau und pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksflächen 20 Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen können ausnahmsweise innerhalb der Maßnahmenfläche M2 in Abstimmung mit der Stadt vorgenommen werden. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.
- Maßnahme 2 (M2) - Entwicklung Laubgebüsch**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, ist eine Laubgebüschfläche durch Pflege der vorhandenen Gehölze und Anpflanzung standortheimischer Gehölze zu entwickeln. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.
- Pflanzliste:**
- |  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Gebietsseigere Straucharten:</b><br>Berberis vulgaris<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus spec.<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Rosa rubiginosa<br>Rosa tomentosa<br>Sambucus nigra<br>Salix aurita<br>Viburnum opulus<br>Ribes nigrum<br>Ribes rubrum<br>Lonicera xylosteum | <b>Gebietsseigere Baumarten:</b><br>Acer platanoides<br>Acer campestre<br>Acer pseudoplatanus<br>Carpinus betulus<br>Fraxinus excelsior<br>Malus sylvestris agg.<br>Pyrus pyrastris agg.<br>Sorbus aucuparia<br>Betula pendula<br>Betula pubescens<br>Quercus pedunculata<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos | <b>Spitz-Ahorn</b><br><b>Feld-Ahorn</b><br><b>Berg-Ahorn</b><br><b>Hainbuche</b><br><b>Gemeine Esche</b><br><b>Wild-Äpfel</b><br><b>Winter-Linde</b><br><b>Eberesche</b><br><b>Sand-Birke</b><br><b>Moor-Birke</b><br><b>Silb-Esche</b><br><b>Winter-Linde</b><br><b>Sommer-Linde</b> |
|--|--|---|
- Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art. Pflanzqualität: H SIU 14 - 16, Hei 200 - 300

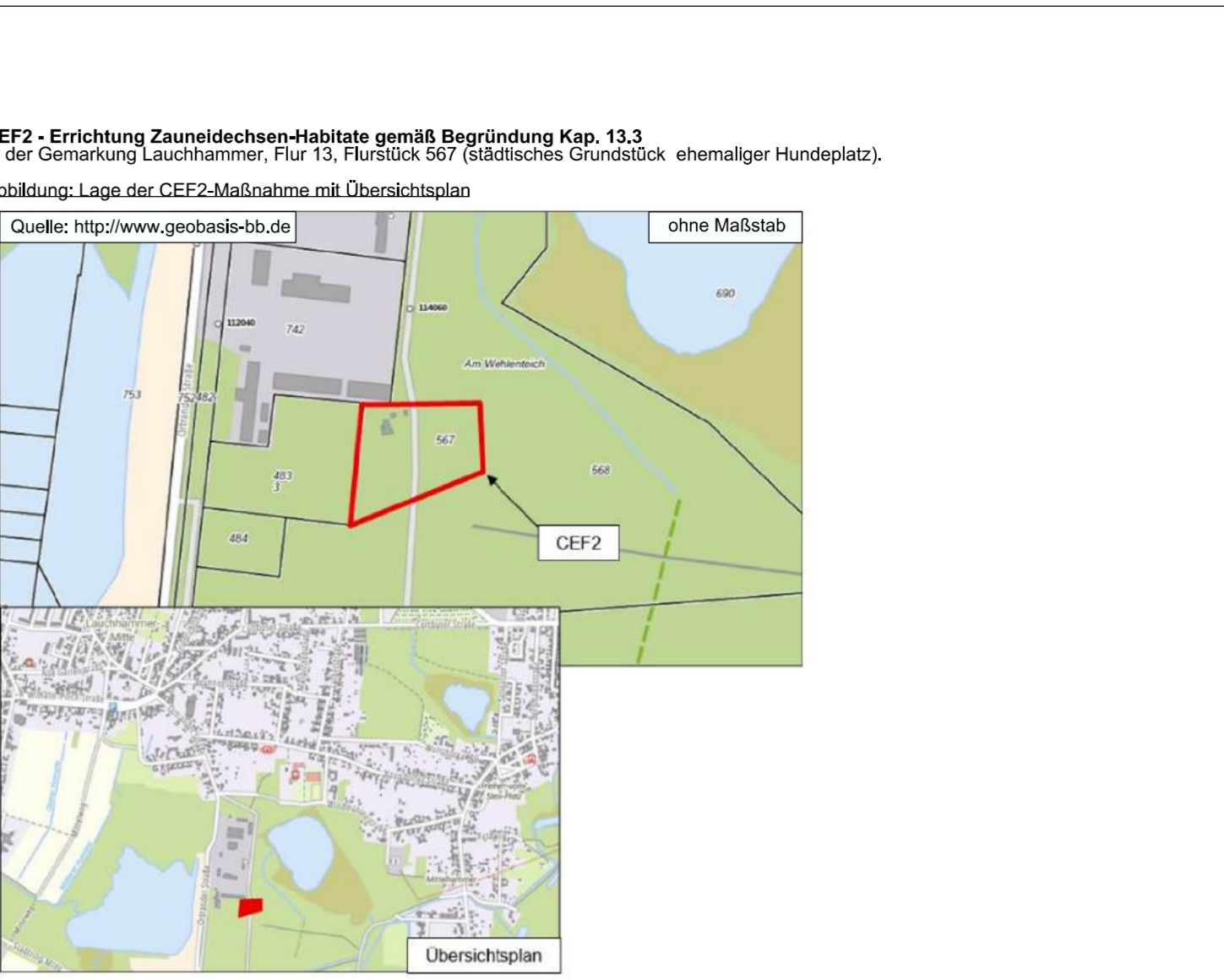
3. Hinweise
- 3.1 Gehölzschutz  
 Für die in der Planzeichnung zur Beseitigung gekennzeichneten Bäume gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer vom 27.09.2007.
- 3.2 Arten- und Biotopschutz  
 Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuscheiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde zu beantragen.  
 Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffverbots 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 Konflikte kann die Befreiung verbunden werden mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung.  
 Sofern Beleuchtungsanlagen geplant werden, sind die Lichtemissionen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.  
 Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzverordnung 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.  
 Falls die Umsiedlung des Ameisenneests notwendig wird, ist eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 3.3 Boden- und Wasserschutz  
 1. Bodenverfestigung sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu verwenden sind wasserdurchlässige Befestigungen.  
 2. Die Verwendung von Heizöl und Erdwärme ist gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
- 3.4 Schutz der Trinkwasserferlleitung  
 Im Schutzstreifen (10 m beidseitig der Leitungsschneise) der FL 1000 SB Hume gilt:  
 - Keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke  
 - Freihaltung von Bäumen, die die Sicherheit und Wartung beeinträchtigt. Die Entfernung von behindernden Anpflanzungen bei Havarie und Wartungsarbeiten erfolgt entschuldigungslos.  
 - Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich.  
 - Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.  
 - Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung von WAL-Betrieb erlaubt.  
 - Die genaue Lage der Leitungen durch Suchsichtung festgestellt werden.  
 - Rüttelverdichtungen im Bereich der Leitung sowie andere besondere Belastungen sind zu vermeiden.
- 3.5 Verlegung Trinkwasserhausanschlussleitung der Gartensparte  
 Die Trinkwasserhausanschlussleitung der Gartensparte wird innerhalb des Baulandes WA2 vor Veräußerung des Baulandes in Verantwortung der Stadt stillgelegt bzw. umverlegt.

### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- V1 - Naturschutzfachliche Baubegleitung**  
 Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der Zauneidechen-Ersatzhabitate (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzones (V2) während der gesamten Bauzeit. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- V2 - temporärer Reptilienschutzzon**  
 Die an das Bauland angrenzenden Vegetationsflächen sind entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze während der gesamten Bauzeit mit einem Reptiliensperrenzaun abzugrenzen. Dieser ist nach Beendigung der gesamten Baumaßnahmen zurückzubauen.
- V3 - Umsiedeln Reptilien**  
 Vor dem ersten Beginn einer Baumaßnahme sind die Zauneidechen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum von Anfang April bis Anfang Oktober durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Das Absammeln ist zu dokumentieren, in der Dokumentation ist die Eignung des Ersatzhabitates durch Fotos zu belegen. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- V4 - Beseitigung Gehölze**  
 Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ist im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar gestattet. Die Rodung der Wurzelschlüben darf erst nach Umsiedlung der Zauneidechen erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- V5 - Umsetzen Waldameisenneest**  
 Vor Inanspruchnahme der besetzten Flächen ist das Nest während der Sonnenphase im Zeitraum Mitte März - Mitte Juli durch eine Fachfirma an einen anderen geeigneten Standort außerhalb des Plangebietes, im Bereich der CEF2-Maßnahme, umzusetzen.
- V6 - Begrenzung der Verfestigung**  
 Zur Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Parkplätzen, Hofflächen und Wege sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- V7 - Schutz von Mutterboden**  
 Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.
- V8 - Schutz des Grundwassers**  
 Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodennasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

### Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- CEF1 - Errichtung Zauneidechen-Habitate gemäß Begründung Kap. 13.3**  
 In der Gemarkung Grünewalde, Flur 3, Flurstück 576 (städtisches Grundstück Streuobstwiese).
- Abbildung: Lage der CEF1-Maßnahme mit Übersichtsplan
- 
- Quelle: <http://www.geobasis-bb.de>
- CEF2 - Errichtung Zauneidechen-Habitate gemäß Begründung Kap. 13.3**  
 In der Gemarkung Lauchhammer, Flur 13, Flurstück 567 (städtisches Grundstück ehemaliger Hundepfad).
- Abbildung: Lage der CEF2-Maßnahme mit Übersichtsplan
- 
- Quelle: <http://www.geobasis-bb.de>

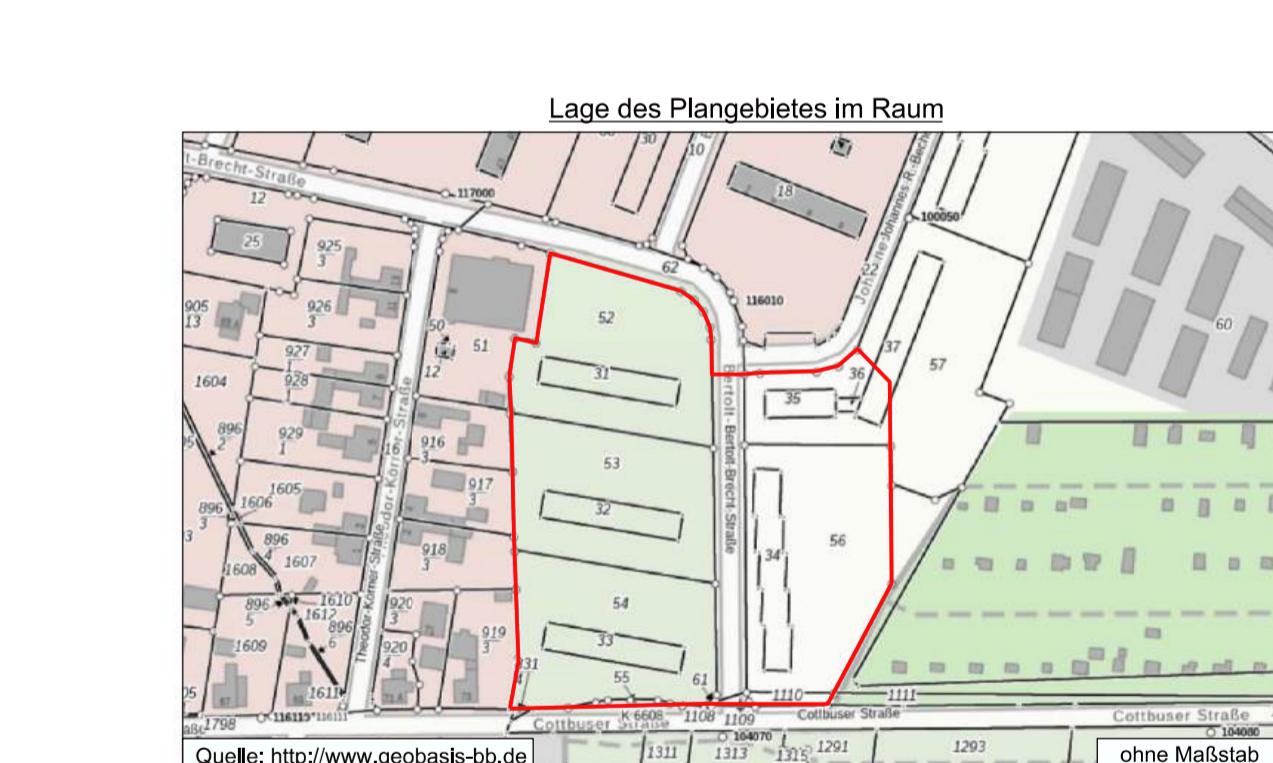


### Hinweis zur DIN (Schallschutz im Städtebau)

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-1 (Ausgabe 2023) kann bei der Stadt Lauchhammer, Lieberwader Straße 69, 01979 Lauchhammer, eingesehen werden. Dieser Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplans sein.

- Verfahrensvermerk**
1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer hat den Bebauungsplan BP 2/2022 "Wohngebiet Bertolt-Brecht-Straße" der Stadt Lauchhammer in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.
- Lauchhammer, den .....  
 (Siegel)  
 Bürgermeister Mirko Buhr
2. AUSFERTIGUNG  
 Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan BP 2/2022 "Wohngebiet Bertolt-Brecht-Straße" der Stadt Lauchhammer, bestehende aus  
 - der Planzeichnung vom .....  
 - den textlichen Festsetzungen vom .....  
 der Begründung vom .....  
 jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
- Lauchhammer, den .....  
 (Siegel)  
 Bürgermeister Mirko Buhr
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans BP 2/2022 "Wohngebiet Bertolt-Brecht-Straße" der Stadt Lauchhammer erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer am ..... In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dickzeilen 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 Fälligkeit / das Entstehen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Lauchhammer, den .....  
 (Siegel)  
 Bürgermeister Mirko Buhr
- KATASTERVERMERK**
- Die verwendete Planunterlagen enthalten 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 Orthofotie ist eindeutig möglich.
- Sentenberg, den .....  
 (Siegel)  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (OVl)

### 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 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Grundlageplan: Stand 14.06.2023, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Sentenberg
- | Datum   | Name       |
|---------|------------|
| 09/2025 | DJ         |
| 09/2025 | KI         |
| 09/2025 | 3. Entwurf |
| HS      | NHN        |
- Bebauungsplan BP 2/2022  
"Wohngebiet Bertolt-Brecht-Straße"  
der Stadt Lauchhammer