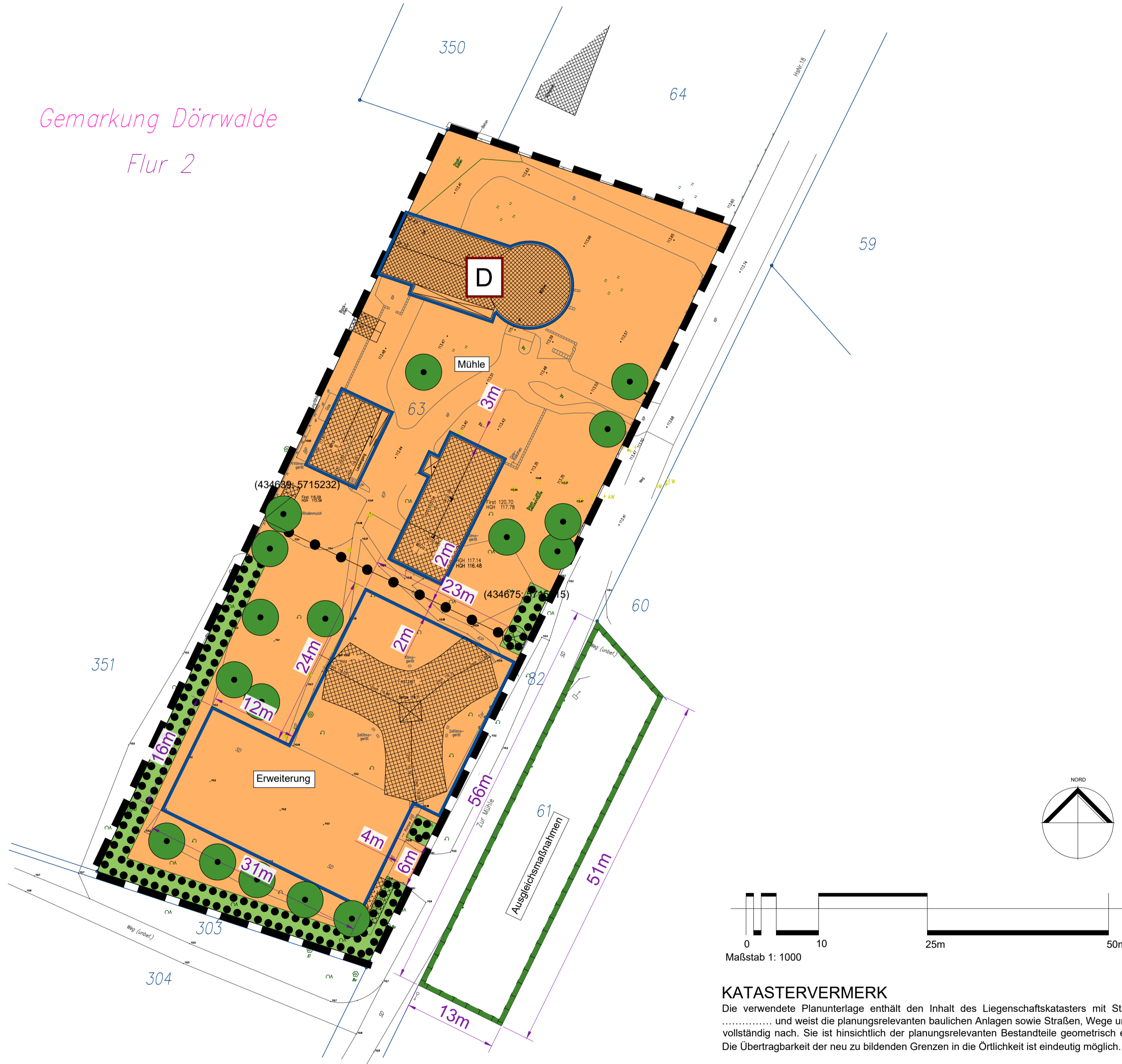


Gemarkung Dörrwalde  
Flur 2



**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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... (Siegel) .....  
..... Vermesser

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- sonstiges Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets mit Bezeichnung der Baufelder (§ 1 Abs. 4 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme
- Standorte von Bäumen, die der GehölzSchVO LK OSL unterliegen
- Kennzeichnung
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hinweis
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets, Sicherung durch städtebaulichen Vertrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" dient der Erhaltung des historischen Mühlenstandortes und der denkmalverträglichen Erweiterung des Standortes und der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeits-, Kultur- und Veranstaltungen für einen erweiterten Personenkreis und für einen größeren Einzugsbereich soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Zulässig sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Fest- und Kulturveranstaltungen und sonstigen Veranstaltungen, Trauungen und Schank und Speisewirtschaften. Sonstige Gewerbebetriebe und Freie Berufe sind zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen oder ergänzen. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Unterkünfte für Personal oder den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind, erlaubt.
- Für das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für die Sondergebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird festgesetzt, dass je Hauptgebäude die Grundfläche (GR) von 300 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.
- Für die Baugebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Mühle" wird die Anzahl der Geschosse mit II festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für das Baudenkmal. Für die Baugebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK) mit 7,60 m über den Höhenbezugspunkt (HB) von 113,00 m üNN festgelegt.
- Die festgesetzten Baugrenzen im Baufeld "Mühle" gelten nicht für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche ≤15 m<sup>2</sup> die Hauptnutzungen sind, wie etwa Verkaufs- und Informationsstände.
- Für das Fällen von Bäumen sind Ersatzpflanzungen auf dem Vorhaben-grundstück, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen. Je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) ist ein heimischer standortgerechter Baum, H, 2xv, StU 10-12 cm anzupflanzen.
- Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche größer als 15 m<sup>2</sup> sind im Sondergebiet „Historische Holländermühle Dörrwalde“ als steilgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszubilden. Die Verwendung von hochglänzenden oder spiegelnden Baumaterialien ist für die Dacheindeckung unzulässig. Im Geltungsbereich sind für die Dächer nur Baumaterialien in Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitönen zulässig. Abweichende Dachformen, Baumaterialien und Farben sind zulässig, wenn die untere Denkmalschutzbehörde zustimmt. Der vorhandene Pavillon ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Denkmalschutz:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal "Turmmühle", Zur Mühle 20, Dörrwalde. Das Baudenkmal ist nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Die Nutzung hat so zu erfolgen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Änderungen (auch Nutzungsänderung) die dazu geeignet sind, das Erscheinungsbild oder die Substanz zu verändern, sind erlaubnispflichtig. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.

### HINWEISE

- Artschutz:**  
Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
- Gehölzschutz**  
Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S.12) ist zu beachten.
- Ausgleichsmaßnahmen**  
Auf dem Flurstück: Gemarkung Dörrwald, Flur 2, Flurstück 61 sind folgende näher erläuterten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Folge des Vorhabens auf dem Flurstück: Gemarkung Dörrwald, Flur 2, Flurstück 63 umzusetzen. Innerhalb der auf der Planzeichnung hingewiesenen Fläche mit der Bezeichnung „Ausgleichsmaßnahmen“ sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Anpflanzen von 4 Straßebäumen in einem Abstand von maximal 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie „Zur Mühle“
  - Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung von 80 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 5,0 m bestehend aus heimischen standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Gehölze zu verwenden.
  - Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung von 315 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 5,0 m bestehend aus heimischen standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Gehölze zu verwenden.

**Bergbau**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergbauberechtigungs-feldes „Greifenhain“ (Feldesnummer: 0157). Das Plangebiet ist durch die bergbauliche Grundwasserabsenkung betroffen. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- PlanZV** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BbgBO** Brandenburgische Bauordnung 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])

### VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan Nr. 50 „Erweiterung Dörrwalder Mühle“ in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

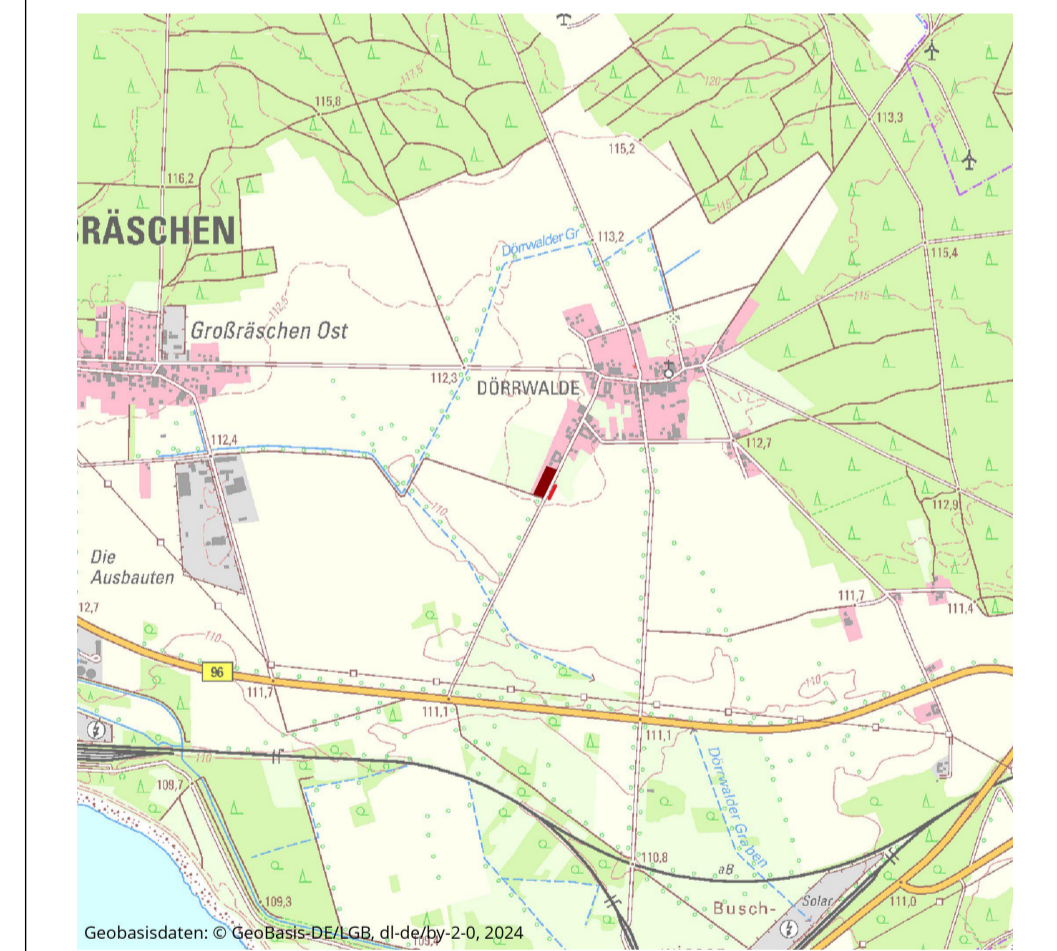
Großräschen, den .....  
..... Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 50 „Erweiterung Dörrwalder Mühle“ in der Fassung vom ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen vom ..... übereinstimmt.

Großräschen, den .....  
..... Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Bebauungsplans Nr. 50 „Erweiterung Dörrwalder Mühle“ in der Fassung vom ..... sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Amtsblatt für die Stadt Großräschen“ Nr. .... / Jahrgang ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplans Nr. 50 „Erweiterung Dörrwalder Mühle“ in der Fassung vom ..... ist am ..... in Kraft getreten.

Großräschen, den .....  
..... Bürgermeister



Stadt  
**Großräschen**  
Bebauungsplan Nr. 50  
„Erweiterung Dörrwalder Mühle“  
Entwurf in der Fassung vom September 2025

**Plangeber**  
Stadt Großräschen  
Seestraße 16  
01983 Großräschen

