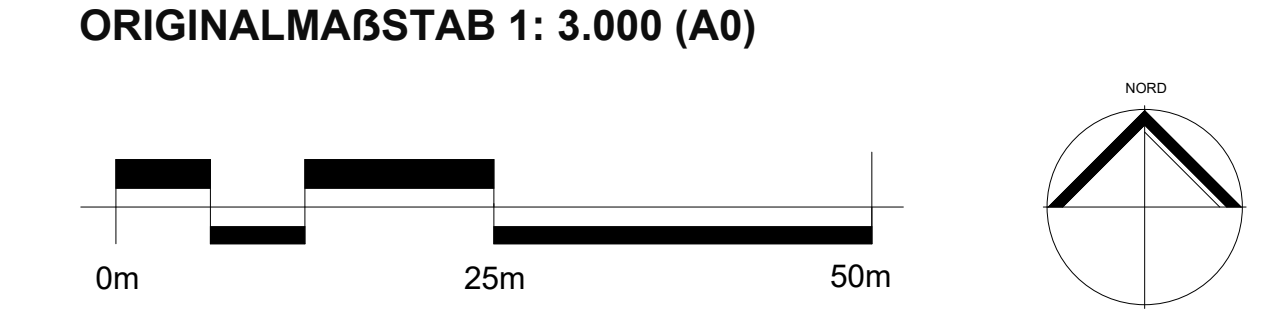
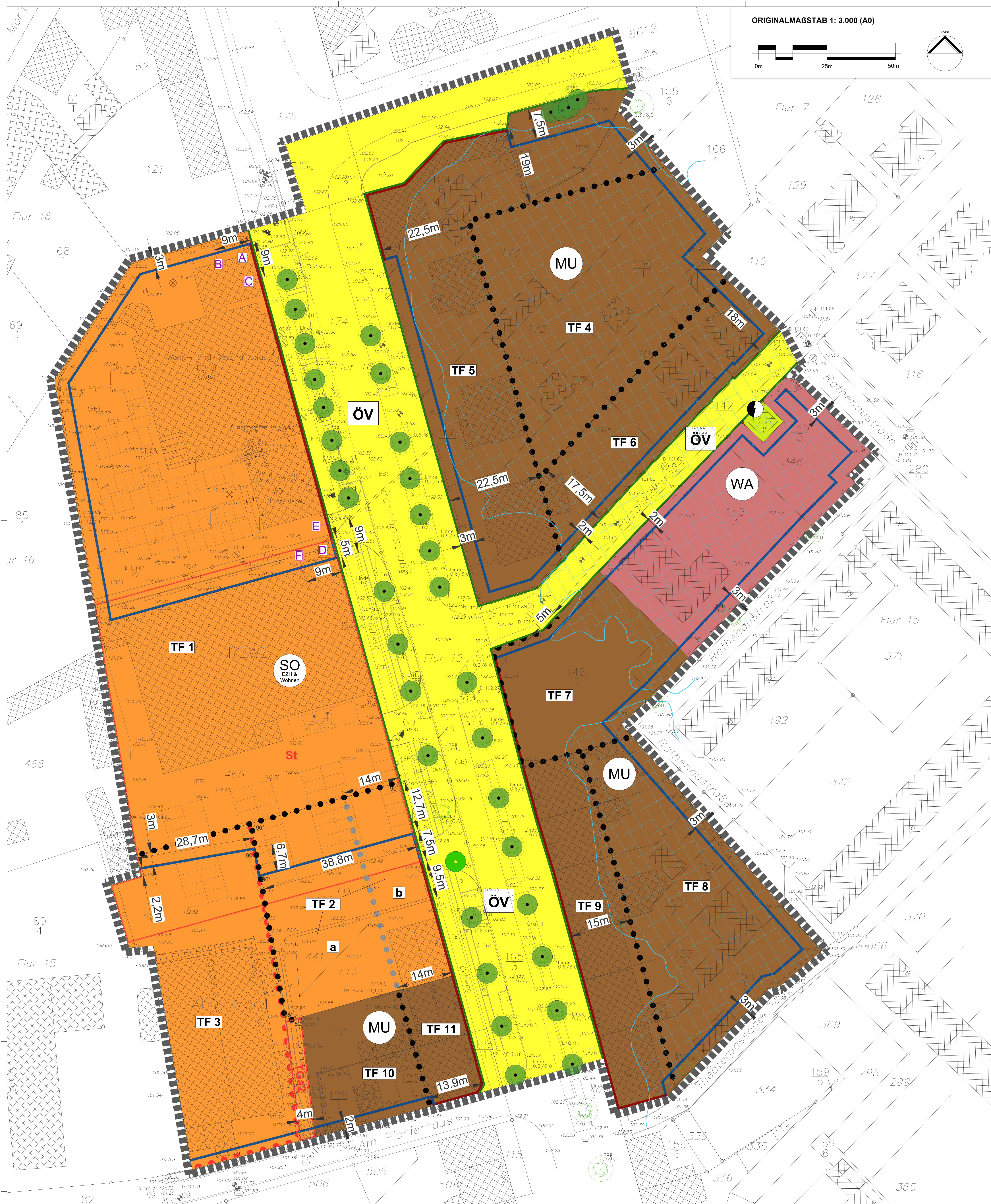




VERFAHENSVERLAUF

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54
"Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße" wurde am
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg
beschlossen.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung
Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54
"Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße" in der Fassung
..... fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Zeitraum
vom bis zum und die Unterrichtung der Behörden,
Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Zeitraum
vom bis zum statt.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Vermerk über die Beteiligung
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54
"Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße" in der Fassung
..... fand die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum
vom bis zum und die Beteiligung der Behörden,
Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Zeitraum
vom bis zum statt.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat
die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange
und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit am
geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplans Nr. 54 "Nahversorgungszentrum
Bahnhofstraße" in der Fassung wurde am
von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg
als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 54
"Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße" in der Fassung
..... und die jeweiligen Festsetzungen mit dem hierzu neu
ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Senftenberg vom übereinstimmt.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Stelle, bei der der Bebauungsplans Nr. 54
"Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße" auf Dauer während
der Dienstzeiten von jedem Mann eingesehen werden kann und
über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am
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 Eröschen von
Einschuldungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Senftenberg: (Siegel) Unterschrift

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.

Cottbus: (Siegel) Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

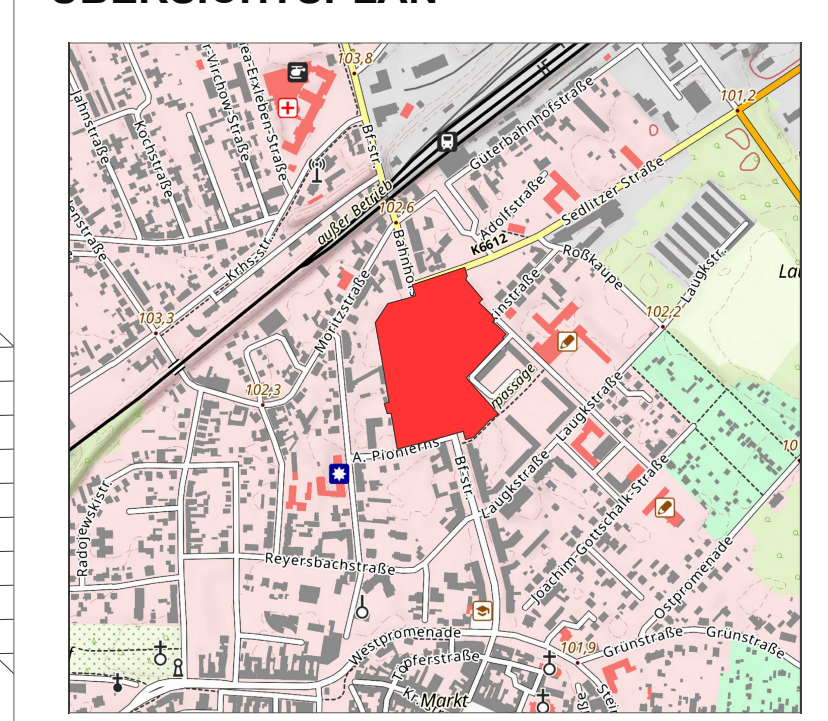
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.
November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel
des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung
vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.
176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990) vom
18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert
durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 1 Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016
(GVBl. 1/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom
28. September 2023 (GVBl. 1/23 Nr. 18)

ÜBERSICHTSPLAN



NUTZUNGSSCHABLONEN
MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER

SO TF 1 1,0 III-IV FH 121,70m	SO TF 2 1,0 II-IV FH 108,00m FH 122,10m
SO TF 3 1,0 I FH 109,70m	
MU TF 4 0,8 III -	MU TF 5 0,8 II-III -
MU TF 6 0,8 III -	
MU TF 7 0,8 III-IV FH 120,50m	MU TF 8 0,8 III -
MU TF 9 0,8 II-IV FH 120,50m	
MU TF 10 0,8 III -	MU TF 11 0,8 II-IV FH 120,50m
WA 0,6 I -	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel der Nahversorgung (EZH) & Wohnen“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten, d. h. auf die Grundversorgung ausgerichteten Sortiment, dem Wohnen sowie ergänzenden wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- In den Teilflächen TF1 und TF3 des Sonstigen Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg ausschließlich im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebs und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebs zulässig. In allen Vollgeschossen mit Ausnahme des ersten Vollgeschosses sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- In der Teilfläche TF2 des Sonstigen Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Drogeriewaren“ gemäß der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg ausschließlich im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 15% der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebs und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebs zulässig. In allen Vollgeschossen mit Ausnahme des ersten Vollgeschosses sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- Innhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Teilfläche TF1 2.100m², innerhalb der Teilfläche TF2 1.200m² und innerhalb der Teilfläche TF3 1.200m² nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- Innhalb der Teilflächen TF4, TF6 und TF7 des Urbanen Gebiets sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe abweichend nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in allen Teilflächen des Urbanen Gebiets zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO
- Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO
- Innhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sinne des § 13 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauNVO
- Für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Teilflächen TF4 bis TF6 des Urbanen Gebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung innerhalb der Teilflächen TF7 bis TF11 ist in geschlossener Bauweise auszuführen. Für alle Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise mit folgenden Parametern festgesetzt: In der Teilfläche TF1 dürfen Gebäude mit bis zu 80m Länge errichtet werden. Die Gebäude sind in Richtung Westen ohne Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der Teilfläche TF2 sind Gebäude ohne Grenzabstände zur südlichen, zur westlichen und zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Gebäude innerhalb der Teilfläche TF3 sind ohne Grenzabstände in Richtung Westen und zur Teilfläche TF2 des Sonstigen Sondergebietes zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bis zu 75m betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- Teilgaragen sind innerhalb der Teilflächen TF4 bis TF9 des Urbanen Gebiets und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig. Innerhalb der in der Teilfläche TF3 des Sonstigen Sondergebietes verorteten Fläche mit der Bezeichnung „TGa2“ sind nur der Teilfläche TF2 des Sonstigen Sondergebietes samt den dazugehörigen Zufahrten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich außerhalb der überbauten Grundstücksfläche unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Vom dem vorgeschriebenen Standort für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 3m abgewichen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Innhalb der als „Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ und in beiden Bereichen ausschließlich ersten Geschoss (Erdgeschoss) zulässig. Die entsprechenden Werbeflächen sind in Form von z.B. Schildern, Tafeln, Kästen, Logos / Schriftzügen (jeweils auch bei- oder hinterbacken) zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von (B x H) 5,0m x 3,0m nicht überschreiten und darf nicht mehr als 10% der Fassadenfläche des Erdgeschosses der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
- Die Außenfassaden neu zu errichtender Gebäude innerhalb der Teilfläche TF1 des Sonstigen Sondergebietes im Bereich zwischen den gekennzeichneten Punkten „A“ und „D“ sind im Bereich des Erdgeschosses durch die sich merklich unterscheidende Gestaltung der Fassade zu gliedern. Ein optisch einheitlich gestaltetes Abschnitt darf eine Fassadenlänge von 15m nicht überschreiten. Die Gestaltung der Außenfassaden kann sich z.B. durch verschiedene Farbtonne, Materialien oder Bauelemente unterscheiden.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
- Innhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilfläche TF1 sind, ausgehend von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkten „a“ und „d“ die je ersten An der Gebäudefassaden im Erdgeschoss in Richtung der Punkte „b“ und „c“ sowie der Punkte „e“ und „f“, durch Anpflanzungen zu begrünen.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
Urbanes Gebiet
§ 6 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung Einzelhandel der Nahversorgung (EZH) & Wohnen
§ 11 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO
- Baulinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Stellplätze und Tiefgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Erhalt von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
- Abgrenzung unterschiedlicher Bestimmungen zum Höhenmaß
im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Hochwasserrisikogebiet (HQverwarn)
- Bemaßung
- Teilflächenabgrenzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Kennzeichnung zu Außenfassadenabschnitten zur Verortung baurechtlicher Festsetzungen

Erläuterung Nutzungsschablonen

- SO TF 2
GRZ 1,0
III-IV
FH 122,10m
- Bezeichnung Baugebiet und Teilfläche
Grundflächenanteil (GRZ)
Zahl Vollgeschosse
max. Firsthöhe in m über NHN

PFLANZLISTE

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Artemisia lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus	Weißdorn
Malus-Hybriden	Zierapfel
Ostrya carpinifolia	Hainbuche
Prunus cerasifera	Zierpflaume
Prunus salicina	Zierbirne

HINWEISE

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 arts- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Mit Ausnahme der explizit festgesetzten Abweichungen von den Inhalten im Sonstigen Sondergebiet ist die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg) vom 15.02.2008 im Geltungsbereich anzuwenden.

Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Innhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Geheißschutzverordnung – GeheißSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018, geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.