Bebauungsplan Nr. 23
"Baugebiet an den Mühlen" der Stadt Schönewalde

Teil A - Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

- SO$_{Sol}$ — Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOSolar) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- z.B. 3.0 — Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/Ausfahrtsbereich PV-Anlage

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- private Wasserwerk

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

- private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Erhaltungsgrün"

6. Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M2 — Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  Maßnahme

7. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Pb2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen
- Erhalt Bäume

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3.00 — Abstandsmaß
- z.B. BP1 — Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen mit Nummerierung (§ 18 BauNVO)
- Abgrenzung zur unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG - Bienenkörben
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Höhe der baulichen Anlagen
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Bauweise
5 - Maßnahmengebiet (M1)

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOSolar)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Dach-PV-Anlagen einschließlich der zugeordneten Nebenanlagen und Einzäunungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 16 BauNVO. In der GRZ 0,8 ist die Grundfläche der Dach-PV-Anlage einhalten.
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Die Gesamthöhe der PV-Freiflächenanlage ist mit 3,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Gesamthöhe der Dach-PV-Anlage ist mit max. 6,1 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt ist der HP Nagel vor Gebäude 3 (BP1) = 81,26 m ü. NHN festgesetzt.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 16 BauNVO
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen von 12,0 m mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Als Höhenbezugspunkt ist der OK Schacht (Hunsfück 273) (BP2) = 81,00 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre.

1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Im GEe sind die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO auf Betriebsarten mit mischgebietsgleichem Störgrad eingeschränkt eingeschränkt. Ausnahmsweise können Betriebsarten mit höherem Störgrad zugelassen werden, wenn der Einzelfallnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen, Betriebsbeschränkungen usw., durch die Betriebsanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete auftreten.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 16 BauNVO
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen von 12,0 m mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Als Höhenbezugspunkt ist der OK Schacht (Hunsfück 273) (BP2) = 81,00 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die offene und die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise können die baulichen Anlagen ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken und ohne Längenbegrenzung errichtet werden, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Private Verkehrsfläche

Festgesetzt ist eine private Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend Liegenschaft. Die Aufteilung des Straßenraumes ist im Straßenquerschnitt zu ersehen.
Festgesetzt ist ein privater Ein+Ausfahrtsbereich von 5,0 m für den Anschluss an die Privatstraße.

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt ist das vorhandene private Wasserwerk.

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

5.1 Private Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhaltungsgrün". In den Erhaltungsgrünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, nicht zugelassen.

6. Nutzungsregelungen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Entwicklung Extensivgrünland zwischen und unter den Modulreihen mit Habitatelementen
Der Modulreihenabstand „Solar" ist ein Mindestabstand der Unterkante der Freiflächenmodule von 0,5 m zur Geländeoberkante einzuhalten und unter und zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage ist Extensivgrasland durch Einsaat von Wildgräsern zu entwickeln. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind 8 Habitatelemente
- 4 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m³

- 2 Sandriffeln je 1,2 m²

im Abstand von 20 da 50 m untereinander, zu errichten.

Maßnahme 2 (M2) - Anpflanzen Sträucher
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind mindestens 250 standortheimische Sträucher, bestehend aus Weißdorn, Schlehdorn und Wildrosen, anzupflanzen.

7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen, sind die Fenster und Glastüren von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Nord, Ost und Süd auszurichten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine geringere Lichtimmission nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

8. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Grünflächen und Gehölze sind zu erhalten.

Pfanzbindung 1 (Pb1) - Erhalt Grünflächen
Im Bereich des Gewerbegebietes sind die Vegetationsstrukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten.

Pfanzbindung 2 (Pb2) - Erhalt Bäume
Im Bereich des Gewerbegebietes und der Verkehrsflächen unter der GehbZ/StrVO EE fallenden 5 Pappeln sind zu erhalten.

9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche befindet sich Abfall (Hausmüll) im Boden.
Bei Erdbauarbeiten sind die Bestimmungen des BbgAbfG zu beachten.

10. Hinweise zum Vollzug

10.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel sind Holzungen und Baufeldfreimachungen im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

V2 - Zaunanlagen
Zur Vermeidung der anlagebedingten Beeinträchtigung der Kleintiere ist die Einzäunung in Teilen des Plangebietes mit Bodenfreiheitsstreifen von mindestens 15 cm zu versehen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E1 - Wiederaufforstung Waldsaum mit Errichtung Zauneidechsen-Habitat in der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstück 192
Größe der Maßnahmenfläche: 3.000 m²
Die Maßnahme sieht vor:
1. Anlegen 11 Habitatelemente
   - 5 Totholzhaufen und 3 Steinhaufen je 1 m³
   - und 3 Sandriffeln je 1 - 2 m²
2. Anpflanzung einheimischer, standortgerechte Sträucher
   - 250 Sträucher (Weißdorn, Schlehdorn, Wildrose)

gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E1.
Die Durchführung der Maßnahme E1 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönewalde und dem Eingriffsschuldner gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmen

Übersichtsplan: Lage der Ersatzfläche E1

E2 - Errichtung Zauneidechsen-Ersatzhabitat In der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstück 182
Größe der Maßnahmenfläche: 2.500 m²
Die Maßnahme sieht vor:
1. Anlegen 10 Habitatelemente
   - 5 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m³
   - und 3 Sandriffeln je 1 - 2 m²

gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E2.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzfläche E2

E3 Errichtung Zauneidechsen-Ersatzhabitat In der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstücke 270 und 271
Größe der Maßnahmenfläche: ca. 1.000 m²
Die Maßnahme sieht vor:
1. Anlegen 8 Habitatelemente
   - 2 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m³
   - und 2 Sandriffeln je 1 - 2 m²

gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E3.

Die Durchführung der Maßnahmen E2 und E3 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönewalde und dem Eingriffsschuldner gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzfläche E3

Hinweise der Behörden

Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Flächen für die Feuerwehr
Im Bauantragsverfahren sind die Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrbewegungsflächen entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

Verkehrsflächen
In Verbindung mit der geplanten Maßnahme sind Einschränkungen an Verkehrsflächen (insbesondere im Rahmen der Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen gemäß § 45 Abs. 6 StVO durch die bauausführende Firma beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Der Antrag ist mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt einzureichen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 23 "Baugebiet an den Mühlen" der Stadt Schönewalde, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

   Schönewalde, den .....

   .....
   Bürgermeister Michael Stawski

   (Siegel)

2. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Baugebiet an den Mühlen" der Stadt Schönewalde, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht, in der Fassung ..... wird hiermit ausgefertigt.

   Schönewalde, den .....

   .....
   Bürgermeister Michael Stawski

   (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Baugebiet an den Mühlen" erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schönewalde am .....
   In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststelen 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.

   Der Bebauungsplan Nr. 23 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

   Schönewalde, den .....

   .....
   Bürgermeister Michael Stawski

   (Siegel)

KATASTERVERMERK

Die vervendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.08.2020 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 eindeutig möglich.

Senftenberg, den .....

.....
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage im Raum (ohne Maßstab)

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. August 2017 (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])

Grundlagenplan: Stand vom 02.12.2022, erstellt durch Uwe Krispel (ÖbVI Senftenberg)

	Datum	Name
Bearb.	05/2025	DI
Gez.	05/2025	KJ
Phase	05/2025	S. Einkauf
HS		NHN
LS		

Bebauungsplan Nr. 23
"Baugebiet an den Mühlen"
der Stadt Schönewalde

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Dlecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon: (03534) 150400 - Fax: (03534) 150401
www.isp-bad.de

Gefertigt:
Mai 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000