Bebauungsplan "Wohnpark an der Mühle" der Stadt Falkenberg/Elster

Teil A: Planzeichen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) unterteilt in WA1 - WA4

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gewässerschutz", "Versickerungsraum", "Randgrün" und "Erholungsgrün"

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 5.00 Abstandsmaß in m

SW Schutzgebiet Oberflächengewässer (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliche Zweckbestimmung von privaten Grünflächen

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

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

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) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO unterteilt in WA1 - WA4.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

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

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis 50 m Länge als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Garagen i. S. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenze errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

3.1 öffentliche Verkehrsflächen

Festgesetzt sind öffentliche Straßenräume mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

4.1 öffentliche Grünflächen

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz". In der Spielplatzgrünfläche sind bauliche Anlagen, ausgenommen zugeordneter Sport- und Spielgeräte und Stadtmobiliar u. a. Bänke, Laternen, nicht zugelassen. Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün". In den Abstandsgrünflächen sind Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht zugelassen.

4.2 private Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erholungsgrün". In den Erholungsgrünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO, wie z. B. Einfriedungen und Pools, zugelassen. Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerschutz". In den Gewässerschutzflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO, wie z. B. Einfriedungen, nicht zulässig. Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Randgrün". In den Randgrünflächen sind Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht zugelassen. Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Versickerungsraum". In den Versickerungsgrünflächen sind Geländeerhöhungen nicht zulässig.

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

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 85,80 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 85,80 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Hauptgebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medienleitführung vorzusehen.

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

Maßnahme (M) - Anpflanzen Hecken
innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,0 m² anzupflanzen.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich der Gewässerrandstreifen (Gewässer II. Ordnung). Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen, wie Zäune etc., freizuhalten. Befriedungen und Beseitigung von Gehölzen sind nur im Einvernehmen mit dem Gewässerunterhaltungsverband Kremitz-Neugraben zulässig.

7.2 Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe l. S. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (s. Übersichtsplan). Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 85,80 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Übersicht zur Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

8. Hinweise zum Vollzug

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Zeitenregelung zu Holzungsarbeiten
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sind Holzungen außerhalb der Brutzeit von Ende Oktober bis Ende Februar des Folgejahres vorzunehmen.

8.2 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024,

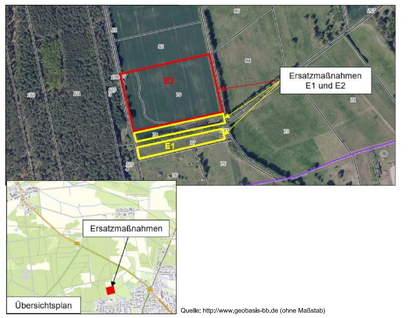
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Rhamnus catharticа*	Kreuzdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Rosa canina agg.*	Hunds-Rose
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Rosa corymbifera agg.*	Hecken-Rose
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Rosa rubiginosa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

8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

E1 - Entwicklung artenreiche Frischwiese
In der Gemarkung Ponnsdorf, Flur 2, Flurstücke 78 (teilweise) und 79 (teilweise) gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ersatzmaßnahmenfläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

E2 - Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland
In der Gemarkung Ponnsdorf, Flur 2, Flurstücke 78 (teilweise), 79 (teilweise) und 80 gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Sicherung der Ersatzmaßnahmenfläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

Übersicht zur Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E2 in der Gemarkung Ponnsdorf, Flur 2, Flurstücke 78, 79 und 80



Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Wohnpark an der Mühle" der Stadt Falkenberg/Elster, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Falkenberg/Elster als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnpark an der Mühle", der Stadt Falkenberg/Elster, 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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan "Wohnpark an der Mühle" der Stadt Falkenberg/Elster erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda 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 Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

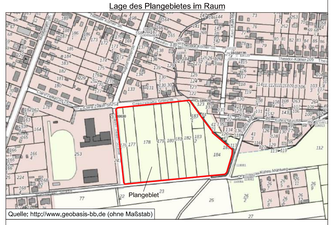
KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2021 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.

Bad Liebenwerda, den .....
.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Grundlagenplan: Stand Juli 2021, erstellt durch ÖbVI R. Schweitzer, Bad Liebenwerda

	Datum	Name
Bearb.	05/2026	DI
Gez.	05/2026	KJ
Phase	05/2026	2. Entwurf
HS		NHN

Bebauungsplan "Wohnpark an der Mühle" der Stadt Falkenberg/Elster

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-bad.de

Gefertigt: Mai 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500