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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

# vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf" der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf

## Teil A: Planzeichenerklärung

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

*1.1 Art der baulichen Nutzung*

Baufläche (W) für eln Wohnhaus

*1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 BauNVO)*

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I 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. Sonstige Planzeichen*

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.0 Abstandsmaß in m

*4. Sonstige Darstellungen*

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | |

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

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

## 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 eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

*1.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

*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.

*2.2 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

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

Gebäude sind hochwasseranngepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 88,65 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

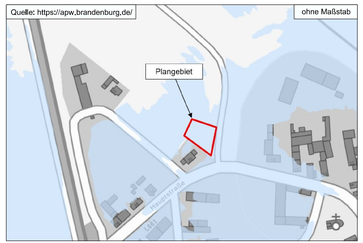
*4. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

**Maßnahme (M) - Begrenzung der Versiegelung**
Innerhalb der Baufläche dürfen max. 200 m² vollversiegelt werden. Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss sind unzulässig.

*5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)*

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 88,65 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe




*6. Sonstige Darstellungen*

Die nachfolgenden sonstigen Darstellungen stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
Dargestellt ist die vorhandene Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes.

*7. Hinweise zum Vollzug*

*7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1*

**VASB - Bauzeitenregelung**
Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende März des Folgejahres.

*Ersatzmaßnahme (außerhalb des Plangebietes) gemäß Umweltbericht Kap. 8.3*

**E - Anlegen einer Hecke gemäß Umweltbericht Kap. 8.3**
In der Gemarkung Saxdorf, Flur 1, Flurstück 68 (teilweise)
Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch dingliche Sicherung und wird um Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche (gelb umrandet)

## Verfahrensvermerke

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / V+E-Plan "Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf" der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Uebigau-Wahrenbrück als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Bad Liebenwerda, den .....

.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf" der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf, 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 Uebigau-Wahrenbrück vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Liebenwerda, den .....

.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / V+E-Plan "Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf" der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda am .....

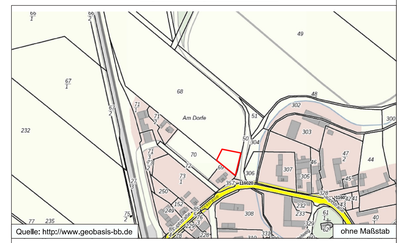
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den .....

.....
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

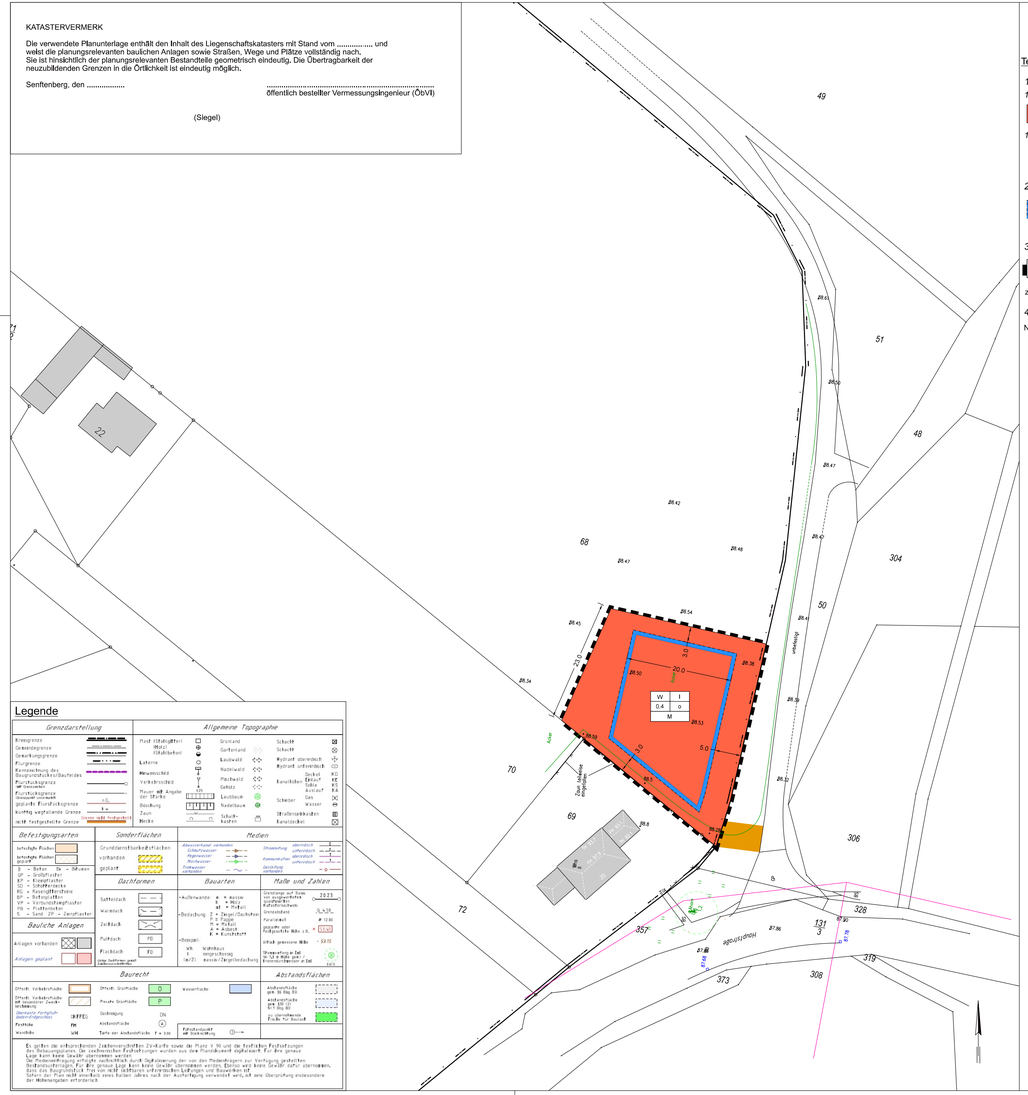
**Grundlageplan:** Stand 16.06.2025, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| Bearb. | 09/2025 | DI |
| Gez. | 09/2025 | KJ |
| Phase | 09/2025 | Vorentwurf |
| HS | | NHN |

vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Errichtung Wohnhaus, Hauptstraße in Saxdorf" der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, OT Saxdorf


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


Gefertigt: September 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 500