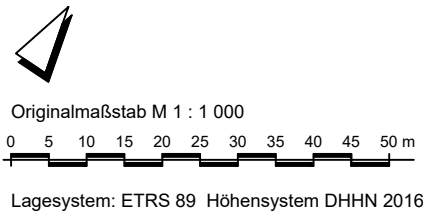


Teil A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



Kartengrundlagen:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Uwe Knispel,  
Hörlitzer Straße 34, 01968 Senftenberg  
Lageplan gem. § 7 Abs. 3 BbgBauVorV, Hörlitz, Ernst-Thälmann-Straße

Übersichtsplan:  
- www.geobasis-bb.de

Hinweise

- Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.
- Auf der Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sind baubegleitende Maßnahmen zur Kontrolle und zum Umgang mit ggf. vorliegender Kontaminationen notwendig. Vorhandene Flächenbefestigungen mit entsprechend nachgewiesenen Schadstoffen müssen vor Nutzungsbeginn bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung abgetragen und entsorgt werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Art und Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind ablieferungspflichtig. Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.
- Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO).
- Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Immissionen des DEKRA-Lausitzringes befindet. Bauherren wird geraten bei der Planung und Realisierung ihrer Vorhaben das Landesamt für Umwelt einzubeziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen.

Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet		
Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
1	33427164,73	5709022,74
2	33427228,82	5708930,93
3	33427183,82	5708899,34
4	33427132,50	5708881,47
5	33427117,97	5708932,46
6	33427090,90	5708971,14
7	33427142,28	5709007,05
Koordinaten Eckpunkte Baugrenze WA I		
Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
a	33427120,22	5708987,97
b	33427166,59	5708921,55
c	33427169,04	5708897,37
d	33427145,87	5708889,30
e	33427137,58	5708918,38
f	33427099,18	5708973,27
Koordinaten Eckpunkte Baugrenze WA II		
Punkt-nummer	Rechtswert	Hochwert
g	33427156,20	5709013,12
h	33427216,89	5708926,22
i	33427195,27	5708911,04
j	33427134,57	5708997,99

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach der PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**GRZ** Grundflächenzahl 0,4

**II** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**O** offene Bauweise

**B** Baugrenze

Verkehrsflächen, Geh und Leitungsrechte  
**B** Straßenbegrenzungslinie

**pV** Straßenverkehrsfläche, privat

Grünflächen  
**pG** Grünflächen, privat

Fächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**WA I** Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
**an** anzupflanzender Baum (Darstellung nicht punktgenau)

sonstige Festsetzungen  
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Erläuterungen  
**B** Bäume, Bestand  
**19.99** Bemaßung in Metern  
**①** Koordinaten Eckpunkte des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**②** Koordinaten Eckpunkte Baugrenze

**1056** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Übersichtsplan, M 1 : 20 000 im Original

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:
- Innerhalb des WA- Gebietes sind, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - Die Grundstücke sind verkehrstechnisch ausschließlich über die neu zu errichtende Planstraße zu erschließen.
  - Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.
  - In Gebäuden bzw. Gebäudeeinheiten sind jeweils maximal zwei Nutzungseinheiten zulässig.
  - Innerhalb der Fläche mit einer Bindung für das Pflanzen von Gehölzen dürfen keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme einer Einfriedung, errichtet werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO
- Hinsichtlich der Hauptgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad zulässig und es sind ausschließlich Dacheindeckungen mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln bzw. Betondachsteinen zu verwenden. Blechtafeleindeckungen und engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

- III. Grünordnerische Festsetzungen:
- Auf der im Plan mit pG1 festgesetzten privaten Grünfläche ist als Ausgleich für die Planstraße eine zweireihige freiwachsende Hecke mit Pflanzabständen von jeweils 1 m innerhalb und zwischen den Reihen unter Verwendung einheimischer standortgerechter Laubsträucher fachgerecht zu pflanzen.
  - Pro Grundstück ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/ 14 cm zu pflanzen. Von den im Plan vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum bzw. in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie jeweils um bis zu 5 m abgewichen werden.
  - Für Gehölzpflanzungen im Rahmen von Kompensierungsmaßnahmen ist grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.
  - Standorte von tiefwurzelnden Gehölzen sind so festzulegen, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Medienleitungen bzw. Rohraußenkante gesichert ist.
  - Folgende Arten sind zu verwenden:

Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen):  
Acer campestre - Feldahorn  
Betula pendula - Hängebirke  
Betula utilis - Himalayabirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus padus - Gewöhnliche Vogelkirsche  
Pyrus pyracantha - Holzbirne  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzliste 2 (Strauchpflanzungen):  
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Juniperus communis - Gemeiner Wacholder  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rosa canina - Hundstrose  
Rosa corymbifera - Heckenrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa tomentosa - Filzrose  
Salix caprea - Salweide

Pflanzliste 3 (Straßenbäume)  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Elsbeere

Verfahrensvermerke

1.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 - .....  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur Unterschrift

2. Die Gemeindevertretung Schipkau hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schipkau, .....  
.....

- Siegel - .....  
..... Unterschrift

3. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , AZ.: ..... erteilt.

- Siegel - .....  
..... Unterschrift

4. Ausfertigungsvermerk  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Wohngebiet Ortsmitte Hörlitz" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hier ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... und der durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom ..... erteilten Genehmigung übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Schipkau, den .....  
.....

- Siegel - .....  
..... Hauptverwaltungsbeamter

5. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Ortsmitte Hörlitz" wird bekannt gemacht.

Schipkau, .....  
.....

- Siegel - .....  
..... Unterschrift

Gemeinde <b>Schipkau</b> Schulstraße 4 01998 Schipkau OT Kletwitz	Ortsteil <b>Hörlitz</b>	
Bebauungsplan Nr. 02-2020 <b>Wohngebiet Ortsmitte Hörlitz</b>		
Plan <b>Planfassung, Entwurf</b> Fassung vom Februar 2025		Maßstab M 1 : 1 000
Plangeber Alte Schmiede Hörlitz GbR Thomas Lange & Armin Krah Am Schießplatz 8, 01968 Hörlitz		
Planverfasser Dipl.-Ing. (FH) U. Dierksheide Planungsbüro L.Ö.W.E. GbR Kletzwitzer Straße 35, 01968 Hörlitz		