A.PLANZEICHNUNG

WA 1	
0,4	o
III	E

WA 2	
0,4	o
III	Rh

WA 3	
0,4	o
II	D

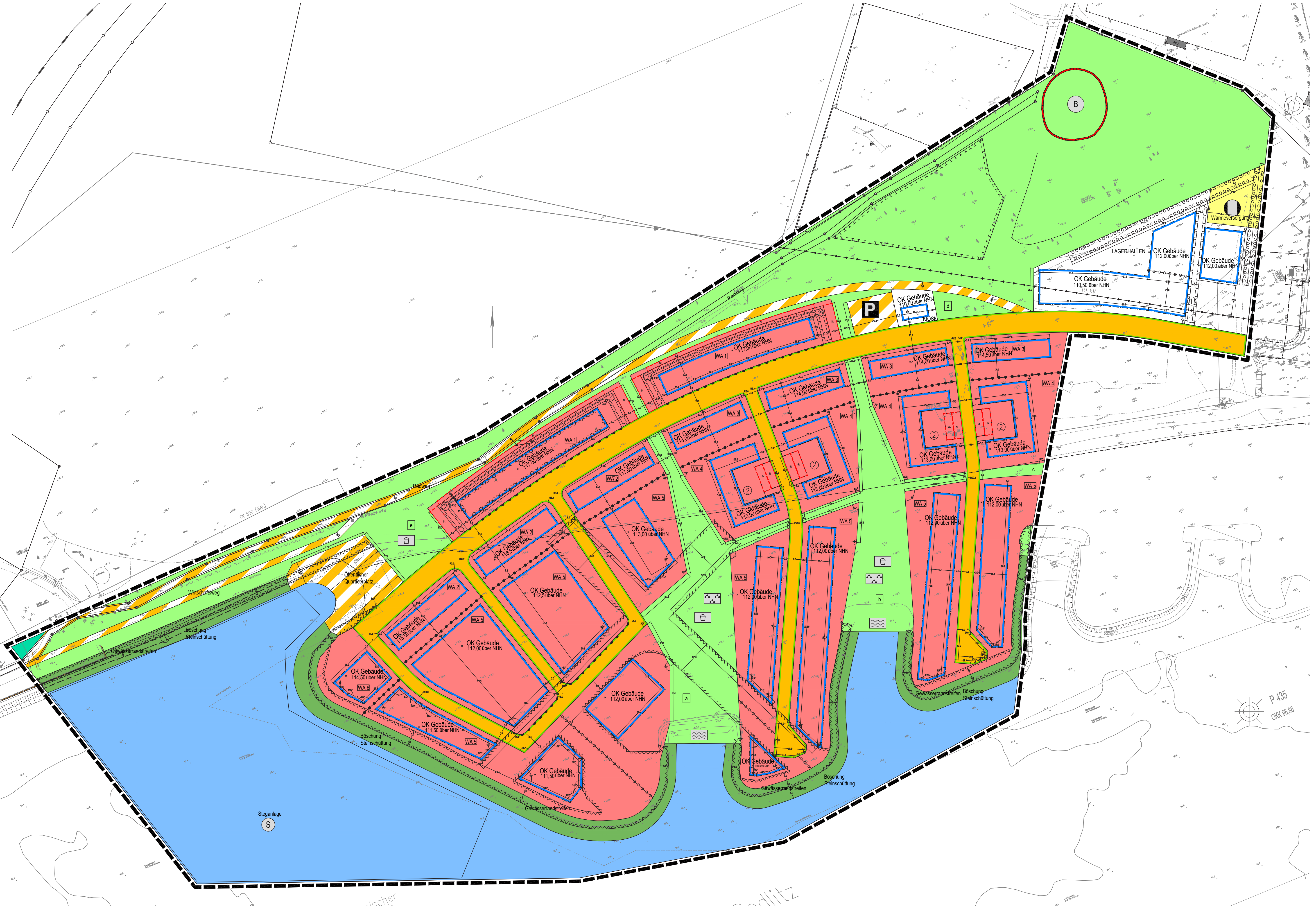
WA 4	
0,4	o
II	EH

WA 5	
0,4	o
II	E

WA 6	
0,6	o
III	

Lagerhallen	
0,7	o

Kiosk	
0,4	o
I	



B
Wärmeversorgung
LAGERHALLEN
OK Gebäude 112,00über NHN
OK Gebäude 112,00 über NHN
OK Gebäude 110,50 über NHN
110 kV
OK Gebäude 110,00 über NHN
KIOSK
P
Radweg
WA 1
OK Gebäude 117,00 über NHN
WA 2
OK Gebäude 116,5 über NHN
OK Gebäude 115,50 über NHN
WA 3
OK Gebäude 114,00 über NHN
OK Gebäude 114,50 über NHN
WA 4
OK Gebäude 113,00 über NHN
WA 5
OK Gebäude 112,5 über NHN
OK Gebäude 112,00 über NHN
WA 6
OK Gebäude 114,50 über NHN
OK Gebäude 111,50 über NHN
OK Gebäude 111,00 über NHN
a
b
c
d
e
Öffentlicher Quartiersplatz
Wirtschaftsweg
TW 500 (WAL)
Böschung Steinschüttung
Gewässerrandstreifen
Steganlage
S
A
P 435
OKK 96,86
Sedlitz

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

I.1 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-5** sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Räume und Gebäude für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen.

I.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 6** sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Räume und Gebäude für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen werden als erforderliche Bezugspunkte die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 bestimmt.

I.4 Die als Höchstmaß festgesetzte zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-6** für betriebsbedingte technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 2,0 m auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Diese Aufbauten müssen von der Attika bzw. Traufkante um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein.

I.5 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2** ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Auf der Südostseite muss das Staffelgeschoss von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein. Südostseite im Sinne dieser Festsetzung sind alle Außenwände, deren Flächennormale einen Winkel zwischen 110° und 160° (ausgehend von Nord = 0°) aufweisen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

I.6 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

I.7 Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, erdgeschossige Eingangsüberdachungen und Gebäudeeingangsbauten bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 % der Gebäudebreite bzw. -länge sind.

I.8 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** dürfen Terrassen- und Terrassenüberdachungen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um maximal 2,00 m überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 BauNVO)

I.9 Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in allen WA-Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen (Ga) im **WA 4** unzulässig.

I.10 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 4** sind Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Lagerhallen

I.11 Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Lagerhallen“ sind nur Hallen zur Lagerung von Booten, Wohnmobilen und Caravans zulässig. Offene Lagerplätze und Lagerflächen sind unzulässig.

Kiosk

I.12 Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kiosk“ ist gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Senftenberg ein Unternehmen mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

I.13 Hochbauten dürfen nur außerhalb der dargestellten Bauverbotszone errichtet werden.

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

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

I.14 Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Radweg“ ist einschließlich der Bankette mit einer Mindestbreite von 5, 00 m auszugestalten und mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) und von ihr beauftragten Dritten zu belasten.

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

I.15 Die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Wärmeversorgung festgesetzte Fläche dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb einer zentralen Wärmeerzeugungsanlage zur Versorgung des Wohnquartiers Sedlitzer Bucht und angrenzender Flächen. Zulässig sind zudem technische Anlagen sowie Schalleinhausungen, die für den Betrieb erforderlich sind.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

I.16 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist in einer Breite von 5,00 m als standorttypischer Gewässerrandstreifen gemäß Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) nach den Vorgaben des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbandes zu entwickeln. Wegeführungen, die der Bewirtschaftung des Sees und seiner Anlagen dienen sind zulässig.

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

I.17 Eine Befestigung von Fußwegen, Plätzen, nicht überdachten Stellplatzflächen sowie der als Parkplatz festgesetzten Fläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

I.18 In jeder Planstraße ist eine Baumreihe aus Laubbäumen der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 m zu pflanzen. Insgesamt sind in den Planstraßen 75 Bäume zu pflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen. Für die Baumpflanzungen in den Planstraßen sind die straßenbegleitenden Mulden zu unterbrechen.

I.19 In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen.

I.20 Auf dem Quartiersplatz sind 7 Laubbäume der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen.

I.21 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-6** ist je angefangene 160 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm oder 1 Obstbaum der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen. Im WA 1 sollen die Baumpflanzungen vorzugsweise im Bereich der Längsstellplätze erfolgen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen.

I.22 Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit den Buchstaben a, b, c, d und e sind insgesamt 58 Laubbäume der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm oder Obstbäume der Qualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen insgesamt 2.850 m² flächige Strauchpflanzungen einheimischer Arten mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² und einer Pflanzqualität von mindestens 60 cm Höhe anzulegen. Die Verwendung von Baum- und Straucharten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen. Auf den verbleibenden Flächenanteilen sind artenreiche Wiesen und Krautsäume bzw. artenreicher Kräuterrasen anzulegen. Die Anlage von Wegen und Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zulässig.

I.23 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° von Hauptgebäuden sind in allen Wohngebieten zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 20 cm herzustellen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 wird empfohlen. Ab einer begrünten Dachfläche von 150 m² ist je angefangene 25 m² Gründachfläche mindestens ein Biotopelement (z. B. Totholz in Form von Stammabschnitten oder gestapelten Ästen und Zweigen, Steinelemente in Form von Steinhaufen sowie Sand- oder Lehmlinsen) auf dem Gründach einzubringen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

I.24 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen im Bereich der Flächen für Lagerhallen und Wärmeversorgung ist eine mindestens dreireihige Hecke aus einheimischen Arten mit einer Breite von 6 m anzulegen. Die Pflanzdichte der mindestens 60 cm hohen Sträucher soll 1 Pflanze je m² betragen. Die Verwendung von Straucharten der Pflanzenliste 1 wird empfohlen.

I.25 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Lagerhallen“ sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Verwendung von Kletterpflanzen mit Rankhilfen der Pflanzenliste 3 wird empfohlen.

I.26 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 5 und WA 6** ist mindestens eine Fassadenseite mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 3 wird empfohlen.

Lärmschutz (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

I.27 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im westlichen Teilgebiet **WA 1** im mit A gekennzeichneten Bereich mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von den Verkehrswegen (Bundesstraße und Schienenwege) abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden. Bei Wohnungen auf der genannten Fläche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite verfügen, die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Von den Verkehrswegen abgewandt sind solche Außenwände, die nach Nordosten bis Süden orientiert sind.

I.28 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R’w,ges = La - KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Stadt Senftenberg, Bebauungsplan Nr. 33, Wohngebiet Sedlitzer Bucht‘, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ vom 18.02.2026 abzuleiten, die Bestandteil der Unterlagen ist. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 87 BBGBO)

II.1 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-3 und im WA 6** und in den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Lagerhallen“ und „Kiosk“ sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

II.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 4 und WA 5** sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 22° zulässig. Es sind für geneigte Dächer ausschließlich Dacheindeckungen mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln bzw. Betondachsteinen oder Holzschindeln zu verwenden. Blechtafeleindeckungen sowie glasierte oder engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

II.3 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-6** sind als Materialien für die Oberfläche der Fassaden, Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik oder Metall unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Putzfassaden in anthrazit, schwarz und grellen Farben unzulässig.

II.4 In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1-6** und in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kiosk“ sind mindestens 30 % der Fassaden in Holz, Klinker oder Fassadenplatten in Holzoptik auszugestalten. Die Farben des Klinkers sind in Braun-, Rot-oder Gelbtönen zu wählen. Schwarzer Klinker wird ausgeschlossen.

II.5 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Lagerhallen“ ist als Material für die Oberfläche der Fassaden ausschließlich Holz oder Fassadenplatten in Holzoptik zulässig.

II.6 Ein Hervortreten von Garagen und überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig.

II.7 In den im **WA 4** festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) sind ausschließlich überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Diese sind in offener Bauweise auszuführen (nach mindestens zwei Seiten dauerhaft offen). Geschlossene Garagen sind in diesen Flächen unzulässig.

II.8 In allgemeinen Wohngebieten **WA 1-6**, in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Lagerhallen“ und in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kiosk“ sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

II.9 Als Einfriedungsarten sind Metallzäune, auch als Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen sowie Heckenbepflanzungen (auch in Kombination) zulässig. Darüber hinaus sind Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung und Bepflanzung wird, gemessen von der Oberkante Gelände des angrenzenden öffentlichen Bereichs mit 1,20 m, entlang der öffentlichen Grünflächen mit bis zu 1,80 m festgesetzt. Maschendrahtzäune entlang der Erschließungsstraßen werden ausgeschlossen. Einfriedungen mit Zaunsockel sind unzulässig.

II.10 In Verbindung mit § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist anfallendes, unbelastetes Regenwasser von baulichen Anlagen und befestigten Flächen als Maßnahme zum Schutz der Natur (des Naturgutes Wasser) verursachungsnah auf den jeweiligen Grundstücken dezentral z.B. in Rigolen oder Mulden zu versickern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A - Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

🟥	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
OK 8,0 m	Oberkante Gebäude über NHN, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser
D	nur Doppelhäuser
EH	nur Einzelhäuser oder Hausgruppen
Rh	nur Reihenhäuser
▭	Baugrenze

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

🟧	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
▭	Straßenbegrenzungslinie
▨	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
• • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
P	Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen
◐	Zweckbestimmung Wärmeversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Private Grünflächen
🟩	Öffentliche Grünflächen
⁘	Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

🟩	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

🟦	Wasserflächen
S	Zweckbestimmung Steganlage

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
🗑	Spielplatz
Lagerhallen	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, z.B. Lagerhallen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
①	Ver- und Entsorgungsunternehmen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
②	Anwohner (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
③	Allgemeinheit (Geh- und Leitungsrecht)
▭	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
••••	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
○○○○	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse

B - Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

A	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
A	Grundrissorientierung für zu schützende Aufenthaltsräume

C - Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

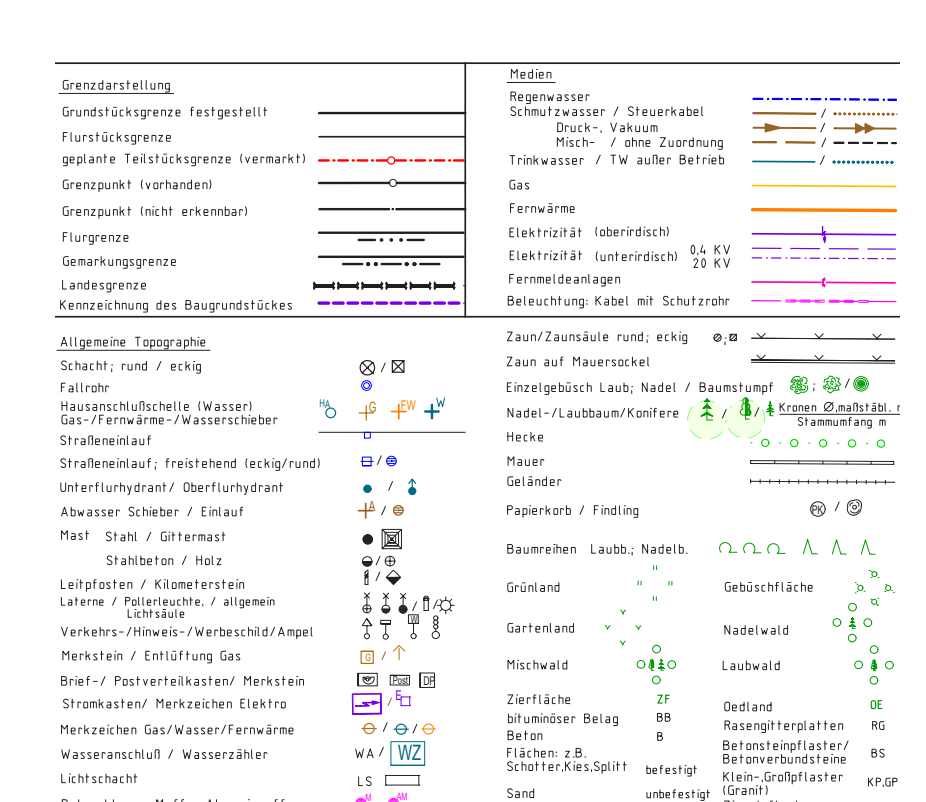
•—•—•	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 6 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)
🟥	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D - Hinweis ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen

22,0	Bemaßung

Erläuterung Nutzungsschablone

Baugebiete	
GRZ (Grundflächenzahl)	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Hausform
Höhe OK über NHN in m	



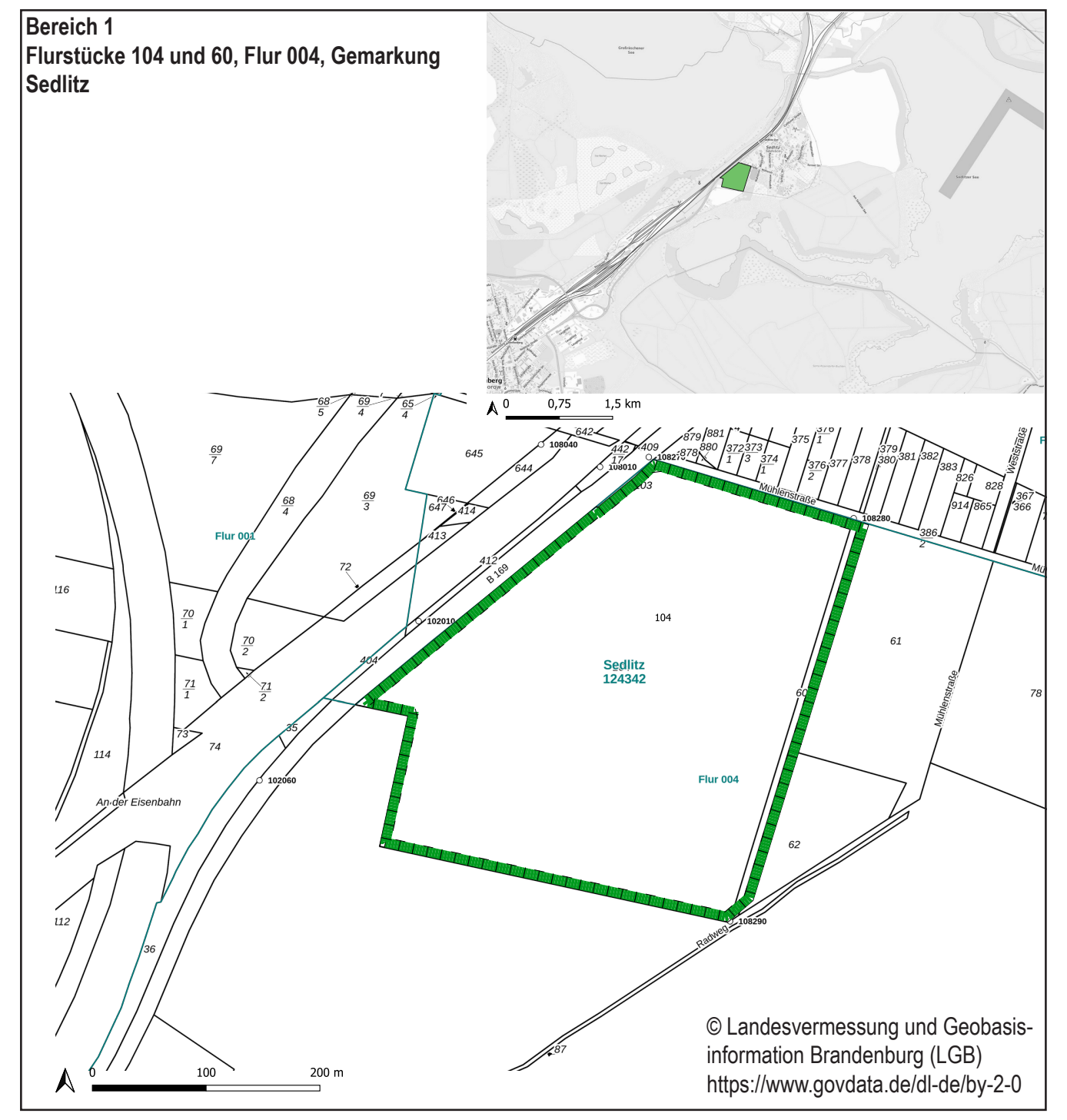
Grenzdarstellung
Grundstücksgrenze festgestellt
Flurstücksgrenze
geplante Teilstücksgrenze (vermarkt)
Grenzpunkt (vorhanden)
Grenzpunkt (nicht erkennbar)
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Landesgrenze
Kennzeichnung des Baugrundstückes
Medien
Regenwasser
Schmutzwasser / Steuerkabel
Druck-, Vakuum
Misch- / ohne Zuordnung
Trinkwasser / TW außer Betrieb
Gas
Fernwärme
Elektrizität (oberirdisch)
Elektrizität (unterirdisch) 0,4 KV 20 KV
Fernmeldeanlagen
Beleuchtung: Kabel mit Schutzrohr
Allgemeine Topographie
Schacht; rund / eckig
Fallrohr
Hausanschlußschelle (Wasser)
Gas-/Fernwärme-/Wasserschieber
Straßeneinlauf
Straßeneinlauf; freistehend (eckig/rund)
Unterflurhydrant/ Oberflurhydrant
Abwasser Schieber / Einlauf
Mast Stahl / Gittermast
Stahlbeton / Holz
Leitpfosten / Kilometerstein
Laterne / Pollerleuchte, / allgemein Lichtsäule
Verkehrs-/Hinweis-/Werbeschild/Ampel
Merkstein / Entlüftung Gas
Brief-/ Postverteilkasten/ Merkstein
Stromkasten/ Merkzeichen Elektro
Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme
Wasseranschluß / Wasserzähler
Lichtschacht
Beleuchtung: Muffe ;Abzweigmuffe
Säule Eisen / Beton
Höhenfestpunkt
örtlich gemessene Höhe
Wohnhaus; Doppelhaus; Garage; Schuppen
Gebäude : Bauweise Material Dach
WA / WZ
LS
ES / BtS
111,11 m. ü. DHHN (NHN)
111,11
WHS; DHS; GA; SCHP
massiv; Holz Blech; Ziegel u.s.w.
Zaun/Zaunsäule rund; eckig
Zaun auf Mauersockel
Einzelgebüsch Laub; Nadel / Baumstumpf
Nadel-/Laubbaum/Konifere
Kronen Ø,maßstäbl. Stammumfang m
Hecke
Mauer
Geländer
Papierkorb / Findling
Baumreihen Laubb.; Nadelb.
Grünland
Gebüschfläche
Gartenland
Nadelwald
Mischwald
Laubwald
Zierfläche ZF
bituminöser Belag BB
Beton B
Flächen: z.B. Schotter,Kies,Splitt
befestigt
unbefestigt
Sand
Drainagekies DK
Oedland OE
Rasengitterplatten RG
Betonsteinpflaster/ Betonverbundsteine BS
Klein-,Großpflaster (Granit) KP,GP
Ziegelpflaster (auch Klinker) ZP
Nutzungs-,Befestigungsartengrenze
Versorgungspoller TW / Elektro
Wandanschluss / Pumpe/ Brunnen
Wasserhahn
Eingang vorh./ gepl.
Steigrichtung
Bord OK/ UK
Fahrbahnschwelle

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Sedlitzer Bucht“ kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie zu einer Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten, die durch Maßnahmen im Plangeltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden können. Für den Ausgleich sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf den nachfolgend dargestellten Flächen Maßnahmen durchgeführt werden.

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

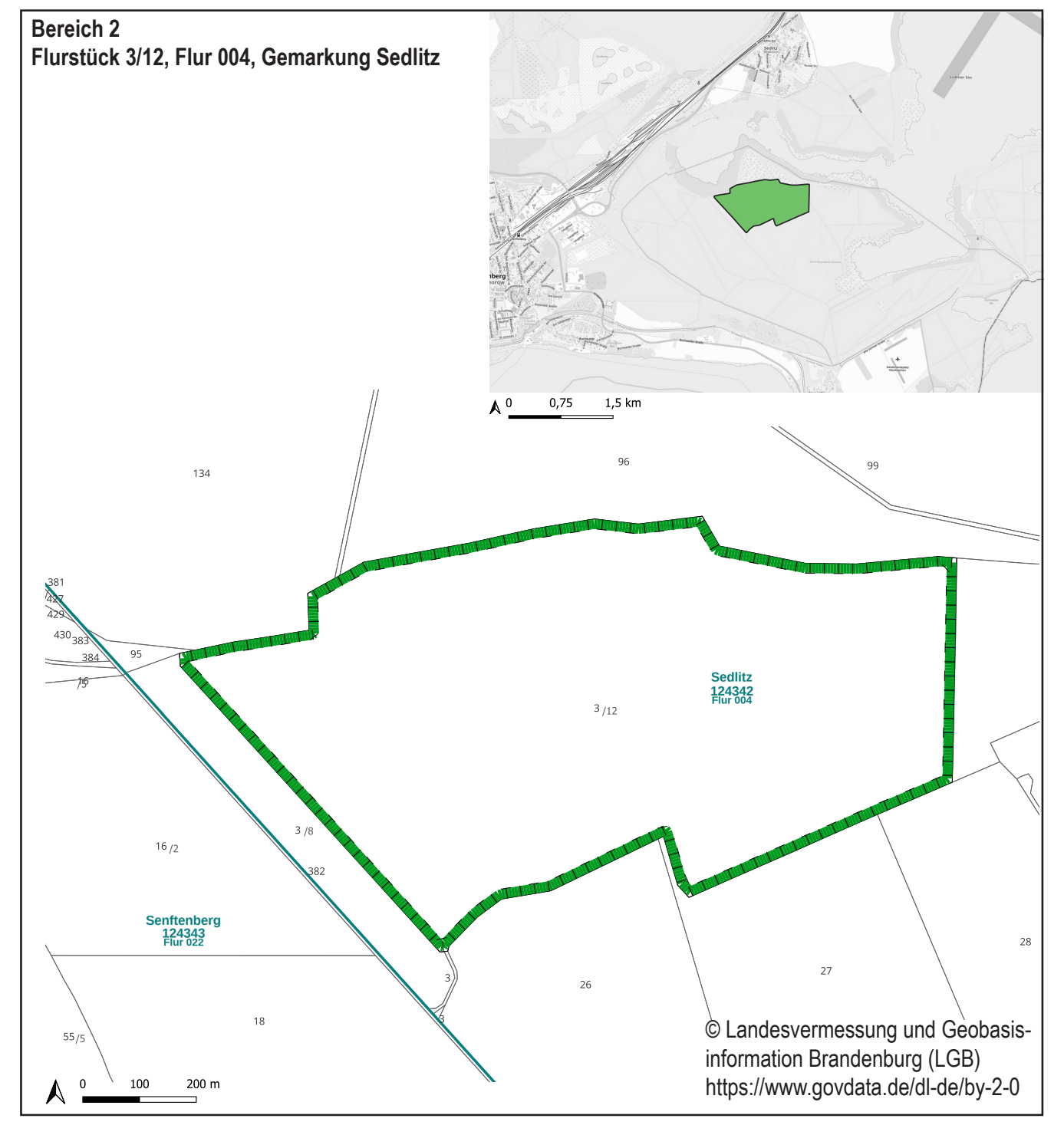
Bereich 1
Flurstücke 104 und 60, Flur 004, Gemarkung Sedlitz



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Auf einer Fläche von insgesamt 9,37 ha sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche des Flurstücks 104 ist extensives Grünland mit kräuterreicher Einsaat (5,27 ha), Sandtrockenrasen (0,1 ha) sowie eine blütenreiche Einsaat mit lückiger Vegetation (3,9 ha) anzulegen. Auf dem Flurstück 60 ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Arten zu pflanzen (0,1 ha). Darüber hinaus ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte eine Strukturanreicherung durch die Anlage von insgesamt zehn Steinhaufen, Totholzhaufen oder Sandlinsen, vier Steinschüttungen (mindestens 5 x 10 m) sowie eines Dorngebüschs (bestehend aus mindestens 5 Sträuchern) vorzunehmen.

Bereich 2
Flurstück 3/12, Flur 004, Gemarkung Sedlitz



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Im Rahmen eines „Ökokontos“ wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg auf insgesamt 40,1 ha des Flurstücks 3/12 Wald aufgeforstet. Diese Aufforstung wird anteilig als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Sedlitzer Bucht“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine Erstaufforstungsfläche von 3,1 ha als forstrechtlicher Ausgleich für die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten sowie als naturschutzrechtliche Kompensation für die zu erwartenden Waldverluste.

PFLANZLISTE

Pflanzenliste 1: Gehölze	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Kleinkronige Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus colurna	Baum-Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Kultur-Obst, bevorzugt alte regionale Sorten	
Malus domestica	Kultur-Apfel, in Sorten
Prunus avium-kultivare	Süßkirsche, in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirsche, in Sorten
Prunus domestica	Pflaume, in Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne, in Sorten
Sträucher	
Berberis spec.	Berberitze
Cornus spec.	Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus spec.	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Ribes spec.	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzenliste 2: Pflanzen für extensive Dachbegrünung	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Bellis perennis	Gänseblümchen
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea jacea	Gewöhnliche Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Malva sylvestris	Wilde Malve
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Selbstklimmende Pflanzen	
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Kletterpflanzen mit Rankhilfen	
Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis spec.	Weinrebe

HINWEISE

1. Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Der Zeitraum für die Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1.Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald - Lausitz zu beantragen. Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten (s.a. Umweltbericht). Baumaßnahmen im öffentlichen Raum sind fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden und sicherzustellen, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

2. Denkmalschutz

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen ist folgendes zu beachten:

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Absatz. 3 und 4, 7 Absatz 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Absatz 1 BbgDSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk. Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uDB beim Landkreis Oberspreewald - Lausitz anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter 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. Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von i.d.R. 0,3 m abzuschieben und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen. Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BgbWG auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

3. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von i.d.R. 0,3 m abzuschieben und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen. Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BgbWG auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

4. Anzeigepflichten gegenüber der unteren Wasserbehörde

Im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sowie die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung wird auf die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde hingewiesen.

5. Stellplatzsatzung

Es gilt die örtliche Satzung der Stadt Senftenberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 27. Oktober 2004.

6. Werbeanlagensatzung

Es gilt die örtliche Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg vom 19.10.2005.

7. Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich des zugelassenen Abschlussbetriebsplanes Sedlitz, Skado, Koschen (Teil Brandenburg) der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), für den noch Bergaufsicht besteht.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus sind bei der Erdbauplanung, dem Straßenaufbau, der Gründung, der Rohr- und Gebäudestatik sowie der technischen Ausführung der Baumaßnahme die aus dem Altbergbau resultierenden Untergrundverhältnisse zu beachten. Eine geotechnische Baugrundbegutachtung ist dringend zu empfehlen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung über den Sedlitzer See ist aufgrund der Gebietsgröße nicht ausreichend. Eine zusätzliche Löschwasserzisterne wird in der westlichen öffentlichen Grünanlage südlich der Straßenverkehrsfläche integriert. Die Lagerhallen sind von der Versorgung durch die Löschwasserzisterne ausgenommen. Bei den Lagerhallen ist von einem besonderen Löschwasserversorgungsbedarf auszugehen, daher ist die Löschwasserversorgung für die Lagerhallen durch den Vorhabenträger im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

9. Einsichtnahme DIN 18005 und die DIN 4109

Die benannten DIN -Vorschriften liegen vor und werden an den Auslegungsorten (ZV LSB, Straße zur Südsee 1 und im Rathaus der Stadt SFB, Markt 1) auf Nachfrage einsehbar sein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der 8. Planänderung „Sicherung und Endgestaltung der gewachsenen Böschung Nordfeld Sedlitz“ zum Planfeststellungsbeschluss „Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen“ vom 17.12.2004.

Gem.	Flur	FS	Beanspruchte Fläche	Vereinbarungsgegenstand	Eigentümer/Besitzer	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
Sedlitz	4	100/0	3.826	E1.2	Stadt	Feldgehölzpflanzung

Hauptversorgungsleitungen

Elektrische Freileitung

110-kV-Ltg. Einschleifung Senftenberg Mast 15 S-16 S. der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH mit einem Schutzstreifen mittig des Spannfelds von 18,00 m beidseitig (36,00 m).

Trinkwasserleitung

Trinkwasserleitung TW 500 des Wasserverbands Lausitz (WAL)

Bodendenkmal

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 80633 eingetragene Bodendenkmal „Gräberfeld der Bronze-/Eisenzeit, Sedlitz Fpl. 2“.

Stellplatzsatzung

Es gilt die örtliche Satzung der Stadt Senftenberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27. Oktober 2004.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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 (PlanZV) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 Nr. 18)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG DES ZWECKVERBANDES LAUSITZER SEENLAND BRANDENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „SEDLITZER BUCHT“, IN DER STADT SENFTENBERG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg vom ... ., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ in der Stadt Senftenberg, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Fetsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Verbansversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ in der Stadt Senftenberg vom 29.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz Nr. 23/2022 am 05.10.2022 erfolgt.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat das Informationsblatt zum Bebauungsplan Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ einschließlich der bislang vorliegenden Informationen zu möglichen Umweltauswirkungen, in der Zeit vom ... . bis zum ... . öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald Lausitz Nr. ../.... am ... . erfolgt.

Mit Schreiben vom ... . wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
Badensche Str. 29
10715 Berlin

Senftenberg, ... Planverfasser..................................

4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2024 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Senftenberg, ... (Siegel) ÖbVi/Katasteramt ....

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ in der Stadt Senftenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, hat in der Zeit vom ... . bis zum ... . gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald Lausitz Nr. ../.... am ... . ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... . von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

6. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg hat gem. § 1 (7) BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ in der Stadt Senftenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... . von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung vom ... . gebilligt.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

8. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sedlitzer Bucht“ in der Stadt Senftenberg, beschlossen durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg am ... . bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

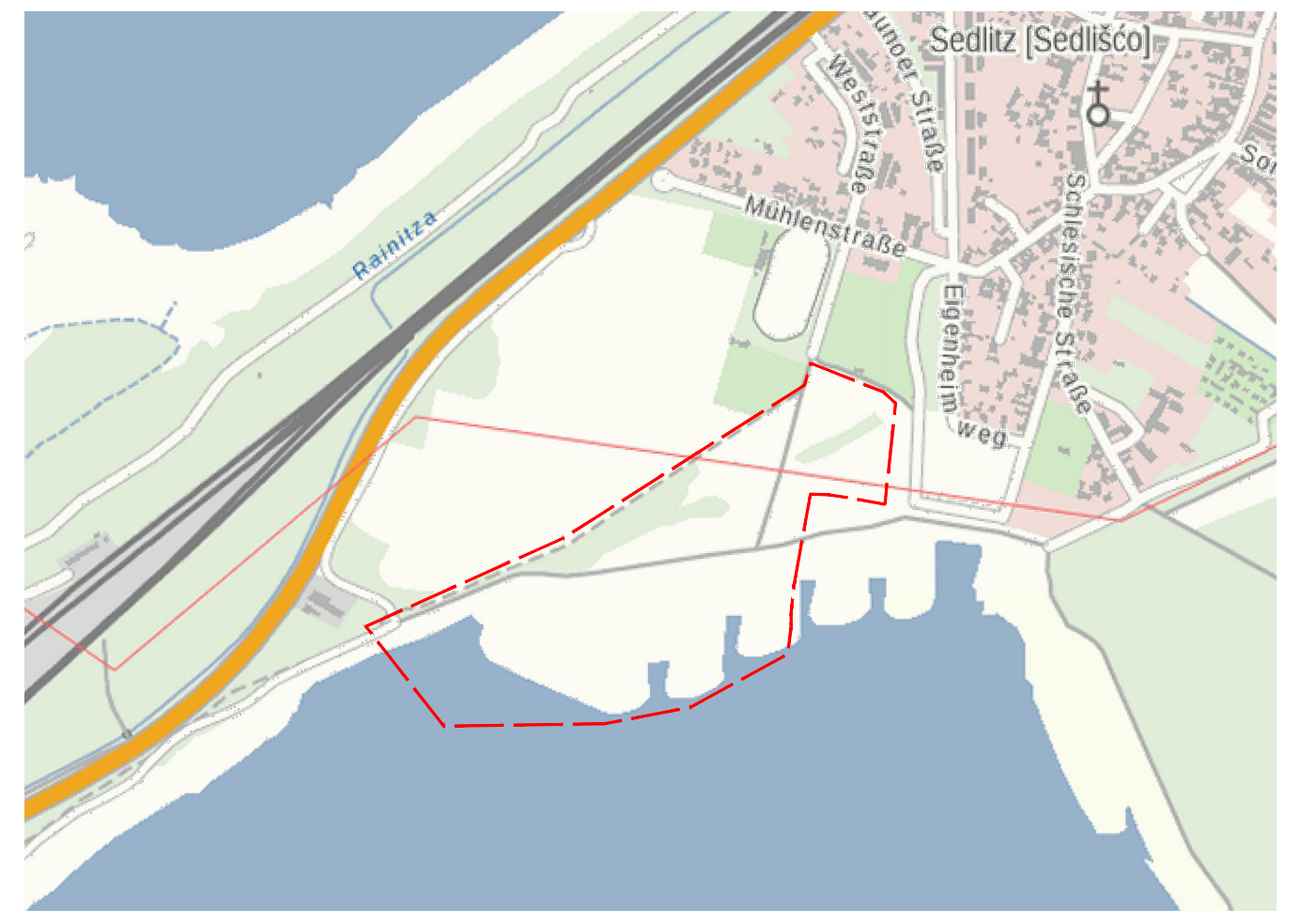
9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB auf Deuer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten ist, ist im Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald Lausitz Nr. ../.... am ... . gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zugänglich (http://blp.brandenburg.de, http://bauleitplanung.brandenburg.der) sowie auf der Internetseite des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

10. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zusammenkommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Senftenberg, ... (Siegel) Verbandsvorsteher..................................

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:10.000



Bebauungssplan Nr. 33 „Wohngebiet Sedlitzer Bucht“ - Entwurf

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab: 1:1.000 (im Original)

21.04.2026

Auftraggeber

Zweckverband
Lausitzer Seenland Brandenburg

Senftenberg
investieren studieren flanieren

Auftragnehmer

TOPOS
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
STADTFORSCHUNG

Badensche Str. 29
10715 Berlin
030/8649040
mail@topos-planung.de