

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)



vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland

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 ein Wohnhaus und Garagengebäude

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
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)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Garten Hausgarten
Abstand Abstandsgrün
Koppel Pferdekoppel

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
M Maßnahmenbezeichnung

5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumerhalt

6. Sonstige Planzeichen

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

z.B. 5,0 Abstandsmaß In m

HWRG Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster (nachrichtliche Übernahme)

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

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

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, zu dem entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sowie für die Errichtung eines Garagengebäudes, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I-II

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

2.1 Bauweise
Festgesetzt ist die offene und die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise kann das Garagengebäude an die nördliche Grundstücksgrenze (Flst. 43/2) ohne Grenzabstand errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- "Abstandsgrün"
- "Hausgarten"
- "Pferdekoppel"
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Gehölzpflanzungen vorgesehen sind.
Hierbei handelt es sich um Flächen, die dem Wohnhaus der Dorfstraße 21 zugeordnet sind. Bauliche Anlagen, ausgenommen Ausstattungen zur Freizeitgestaltung, sind nicht zugelassen.
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für die Hobby-Tierhaltung vorgesehen sind. Zugelassen sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung "Pferdekoppel" entsprechen.
→ Stall für Tiere und Lagerhaus für Futtermittel und Geräte mit einer Grundfläche (GR) von 60 m².
→ Paddock und Bewegungsflächen
→ Einzäunungen
Für die Anordnung der baulichen Anlagen ist ein Baufenster festgesetzt.

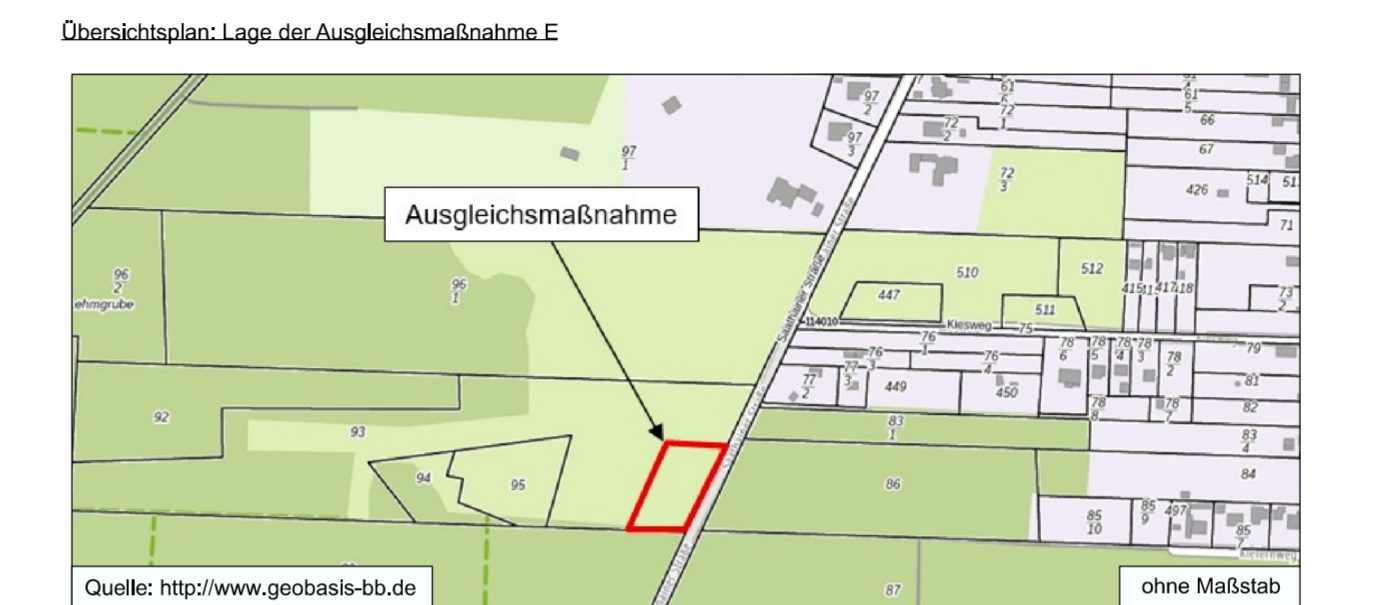
4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 69,30 m ü. NNH angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 89,30 m ü. NNH für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

5. 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) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
Innerhalb der in der Planzeichnung mit grünen gestrichelten Abstandsgrünflächen sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

6. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Maßnahme E - Anlegen Hecke
In der Gemarkung Krüpa, Flur 1, Flurstück 93 gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Diese Maßnahme wird durch dingliche Sicherung dem Baugrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugeordnet und im Durchführungsvertrag gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahme E



7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 88,65 m ü. NNH angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

8. Hinweise zum Vollzug
8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1
VASB - Bauzeitenregelung
Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende März des Folgejahres.

8.2 Pflanzliste
Pflanzliste gemäß Gehölzrass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name Deutscher Name

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Crataegus-Hybrid Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Eucryphia europaea</i>	Platanföhliche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus Communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyrastris</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Weiß-Rose
<i>Rosa villosa</i> agg.	Korbblüttrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohre-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i> (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

Verfahrensvermerke

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / V+E-Plan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Prösen, den Bürgermeister Markus Terne

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland, 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Prösen, den Bürgermeister Markus Terne

(Siegel)

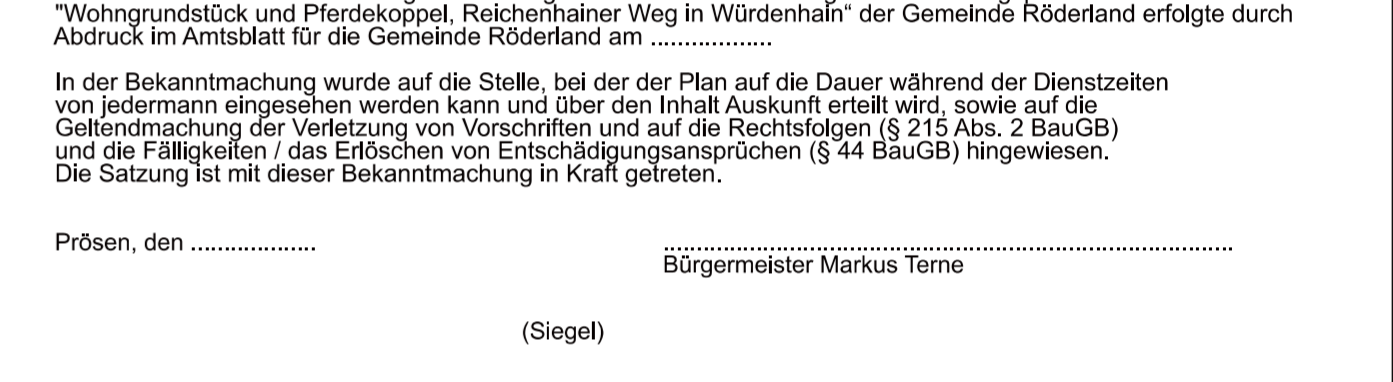
3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / V+E-Plan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Gemeinde Röderland am

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.

Prösen, den Bürgermeister Markus Terne

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: http://www.geobasis-bb.de ohne Maßstab

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

Bauzeitungsverordnung 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

Planzeichenerverordnung 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 21.07.2025, erstellt durch ÖbVI U. Knißpel, Senftenberg

Datum	Name
04/2026	DI
04/2026	KJ
04/2026	Vorentwurf
HS	NHN

vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain" der Gemeinde Röderland

Gefertigt: April 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500

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