

Legende

Grenzdarstellung	Grundstücksgrenze festgelegt	Flurstücksgrenze	geplante Teilstücksgrenze (vermerkt)	Grenzpunkt (vorhanden)	Grenzpunkt (nicht erkennbar)	Flurgrenze	Gemarkungsgrenze	Landesgrenze	Kennzeichnung des Baugrundstückes											
Allgemeine Topographie	Schacht, rund / eckig	Faltröhre	Hausanschlußschleife Wasser	Gas / Fernwärme / Wasserschleifer	Straßenlauf	Straßenlauf, freistehend (eckig/rund)	Mauern	Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen	Gebäude											
Medien	Schmutzwasser (geplant)	Abwasser	Regen-	Misch- / ohne Zuordnung	Trinkwasser / TW außer Betrieb	Gas	Fernwärme	Elektrizität (oberirdisch)	Elektrizität (unterirdisch)	Fernwärmeleitungen	Beleuchtung	Kabel mit Schutzrohr	Zaun/Zaunsaule rund, eckig	Zaun auf Mauersockel	Einzelgebüsch Laub, Nadel / Baumstumpf	Nadel-/Laubbaum/konifere	Stammumfang m	Hecke	Mauer	
Unterflurhydrant / Oberflurhydrant	Papierkorb / Findling	Baumreihen Laubb., Nadelb.	Grünland	Gartenland	Mischwald	Zierfläche	Strömkanal / Merkzeichen Elektro	Merkmale Gas/Wasser/Fernwärme	Wasserschluß / Wasserzähler	Lichtschacht	Beleuchtung	Muffe / Abzweigmuße	Saule Eisen / Beton	Hohenfestpunkt	örtlich gemessene Höhe	Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen	Gebäude	Bauweise	Material/Dach	
Geländer																				



Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland

Teil A: Planzeichenerklärung

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

allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Zahl der Vollgeschosse
9,7	maximale Firsthöhe (FH) in m über Bezugshöhe
6,0	maximale Traufhöhe (TH) in m über Bezugshöhe
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zaunedeckens-Quartier" und "Abstandsgrün"
- Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Anlage eines Zaunedeckens-Quartiers
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Anpflanzen einer Hecke
- Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Baumerhalt
- Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden schmalen Flächen
- Sonstige Planzeichen**

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

Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen

z.B. |---| 3,00

Abstandsmaß in m
- Sonstige Darstellungen**

1	2	1 - Art der baulichen Nutzung	5 - Traufhöhe (TH) in m
3	4	2 - Zahl der Vollgeschosse	6 - Bauweise
5	6	3 - Grundflächenzahl (GRZ)	7 - Hausform
7		4 - Firsthöhe (FH) in m	

zu rotender Baum

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Spelawiirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO):

 - Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschreitung der GRZ 0,4 l. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 ist zulässig. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die OK der alten Zufahrt, bezeichnet mit BP = 98,20 m ü. NN, festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In den privaten Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO nicht zugelassen.
- Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche von 1,0 m Breite ist für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Trinkwasserhausanschluss Nr. 5a festgesetzt.
- Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahme (A1) - Anlagen Zaunedeckens-Quartier
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist als Zaunedeckens-Quartier wie folgt herzurichten:

 - Flächenentsiegelung
 - Erichtung 5 Steinhaufen mit Strauchanpflanzungen entsprechend Vorgaben des Umweltberichtes Kap. 3.3.1.1

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

Pflanzgebiet (Pg) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg gekennzeichneten Fläche, sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Dichte von 1 Strauch/m² und mind. 4 Bäume, fachgerecht zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Es ist nur Pflanzgut zu verwenden, welches entsprechend den Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg aus zugelassenem Saatgut herangezogen wurde. Gemäß § 40 BNatSchG dürfen gebiets- oder standortfremde Arten nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde angepflanzt werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	Bäume	Sträucher	Sträucher
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Roter Hartiegel	<i>Cornus sanguinea s.l.</i>
Serg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heinbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Zweiflügler Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wils-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.	Weißdorn	<i>Crataegus hybridus</i> agg.
Wild-Äpfel	<i>Cydonia oblonga</i>	Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Wild-Ölfle	<i>Sorbus aucuparia</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Erythronium europaea</i>
Eberesche		Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
		Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
		Weiß-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
		Schwätzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.
Qualität Bäume: StU 16 - 18 cm
Qualität Sträucher: H 60 - 100 cm

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1 Dachform**
Für III-geschossige Gebäude sind Pult- und Flachdächer nicht zulässig. Das gilt nicht für II-geschossige Gebäude sowie Nebenanlagen und Garagen / Carports.
- 6.2 Außenanlagen**
Außenanlagen sind grünordnerisch anzulegen. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
 - 7.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Estermiederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. Mit Schreiben vom 18.10.2021 teilte das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz mit, dass für das geplante Vorhaben eine Zustimmung gemäß Nr. 4 des Beschlusses des Rates des Bezirkes nicht erforderlich ist, da diese sich zukünftig nicht mehr unter der Schutzstellung nach § 9 BbgNatSchAG befinden.
 - 7.2 Gehölzschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Für die Gehölze im Plangebiet ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) zu beachten.
- 8. Hinweise**
 - Die Verwendung von Heizöl und Wärme ist anzeigepflichtig gegenüber der unteren Wasserbehörde.
 - Bodenverfestigungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgVG auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

VASB1 - Umsiedeln Zaunedeckens
Zur Vermeidung bzw. Milderung der baubedingten Tötungsgefahr von Reptilien ist im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubetreuung durch qualifiziertes Fachpersonal ein Abfang der Zaunedeckens von der Baufäche vorzusehen. Dieser ist vor Baubeginn, vorzugsweise noch vor der Etablierung im Zeitraum von März bis Ende Mai vorzunehmen, kann jedoch auch während der verbleibenden Aktivitätsperiode der Alttiere (Juni bis Ende August) sowie der Schlüpflinge (bis Ende Oktober) durchgeführt werden. Details hierzu sind im Bauantragsverfahren zu regeln. Geeignete Fangmethoden sind Netz-, Hand-, Fallen- oder Schlingenfang. Nach dem Fang sind die Zaunedeckens in das Ersatzhabitat umzusiedeln. Der Fang und die Umsiedlung sind zu dokumentieren. Unmittelbar nach dem Zaunedeckensabfang hat eine Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) stattzufinden. Alternativ kann die Baufäche auch temporär mit einem Reptiliensperzaun abgegrenzt werden, um eine Wiederbesiedlung der Baufäche zu verhindern.

VASB2 - Bauzeitenregelung für Abrissmaßnahmen
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln, Fledermäusen und Hornissen ist das Vereins- und Werkstattgebäude unmittelbar vor einem geplanten Abriss durch eine naturschutzfachliche Baubetreuung auf Fledermäuse im Sommer- oder Winterquartier, bestehende Vogelbruten und befoggene Hornissenester abzusuchen. Falls Fledermäuse, Brutvögel oder Hornissen angetroffen werden, trifft die naturschutzfachliche Baubetreuung unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde weitere Festlegungen zum Bauablauf. Optimale Zeiträume für einen Abriss stellen die Monate März und November dar, da in diesen Monaten nicht mit Brutvögeln gerechnet werden muss und auch Hornissenbruten noch nicht begonnen bzw. schon beendet sind. Eventuell angetroffene Fledermäuse sind zudem in der Lage aufgrund der vorherrschenden Temperaturen auch noch selbstständig Ersatzquartiere aufzusuchen.

VASB3 - Umsetzen Waldameisenennest
Das von einem potenziellen Eingriff betroffene Waldameisenennest ist vor Inanspruchnahme der Fläche, möglichst während der Sonnenphase im Frühjahr, durch eine Fachfirma an einen geeigneten neuen Standort im näheren Umfeld umzusetzen.

VUB4 - Sicherung Gehölzbestände
Die Vorschriften „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie zur Baumpflege sind zu beachten.“
Vor Beginn der Bauphase sind betroffene Gehölze, die nicht der Fällung unterliegen (z.B. im Süden der Fläche) mit geeigneten Mitteln zu schützen (mobile Schutzzäune o.ä.) bzw. deutlich sichtbar zu machen (Absperrband, Farbspray).
Vor Beginn der Bauphase sind die Bauarbeiten behindernde Äste fachgerecht einzukürzen (Freischnitt Lichtraumprofil). Insbesondere zur Schnitttechnik und Umfang der Einkürzung von Kronenteilen ist die ZIV-Baumpflege zu beachten.
Bei Bodenarbeiten innerhalb der Kronentraufe von zu erhaltenden Bäumen wird der Wurzelraum mittels Suchschachtung bzw. Grabarbeiten nur händisch freigelegt. Wurzeln mit einem Durchmesser von < 2 cm ist können fachgerecht eingekürzt werden und sollen anschließend mit einem Wundverschlussmittel behandelt werden.
Im geschützten Wurzelbereich ist eine Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien zu vermeiden. Sollte dies nicht vermeidbar sein, sind druckmindernde Auflagen zu verwenden (z. B. Baggermatrizen, Stahlplatten oder Bohlen auf 20 cm Schotter).
Alle Schutzrichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

8.2 Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien und andere unter Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zu beachten ist, dass Fundamente für Zaunanlagen in einem seitlichen Abstand von mindestens 0,40 m zur Leitung herzustellen sind. Bäume und tiefwurzelnde Gehölze dürfen nur im Abstand von mindestens 2,50 m zur Leitung gepflanzt werden.

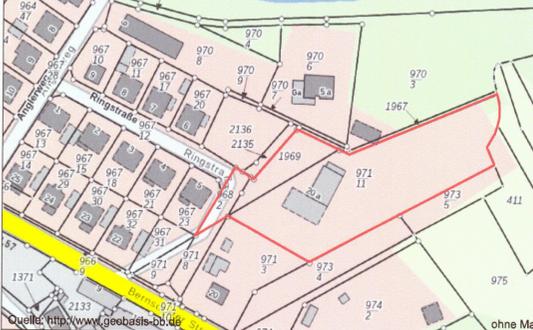
Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.01.2023 als Satzung beschlossen.
Ruhland, den 26.01.2023
Amtdirektor Christian Konzack
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland, bestehend aus:
- der Planzeichnung vom 11.01.2022
- dem textlichen Festsetzungen vom 11.01.2022
- der Begründung vom 11.01.2022
- dem Umweltbericht vom 11.01.2022
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland vom 26.01.2023 zu Grunde liegt.
Ruhland, den 26.01.2023
Amtdirektor Christian Konzack
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Ruhland am 19.04.2023. 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.
Ruhland, den 19.04.2023
Amtdirektor Christian Konzack

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Dezember 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Senftenberg, den 19.12.2022
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21 [Nr. 5])
- Grundlageplan: Stand 18.12.2020, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Datum	Name
11/2022	DI
11/2022	KJ
11/2022	Satzung
HS	NHN