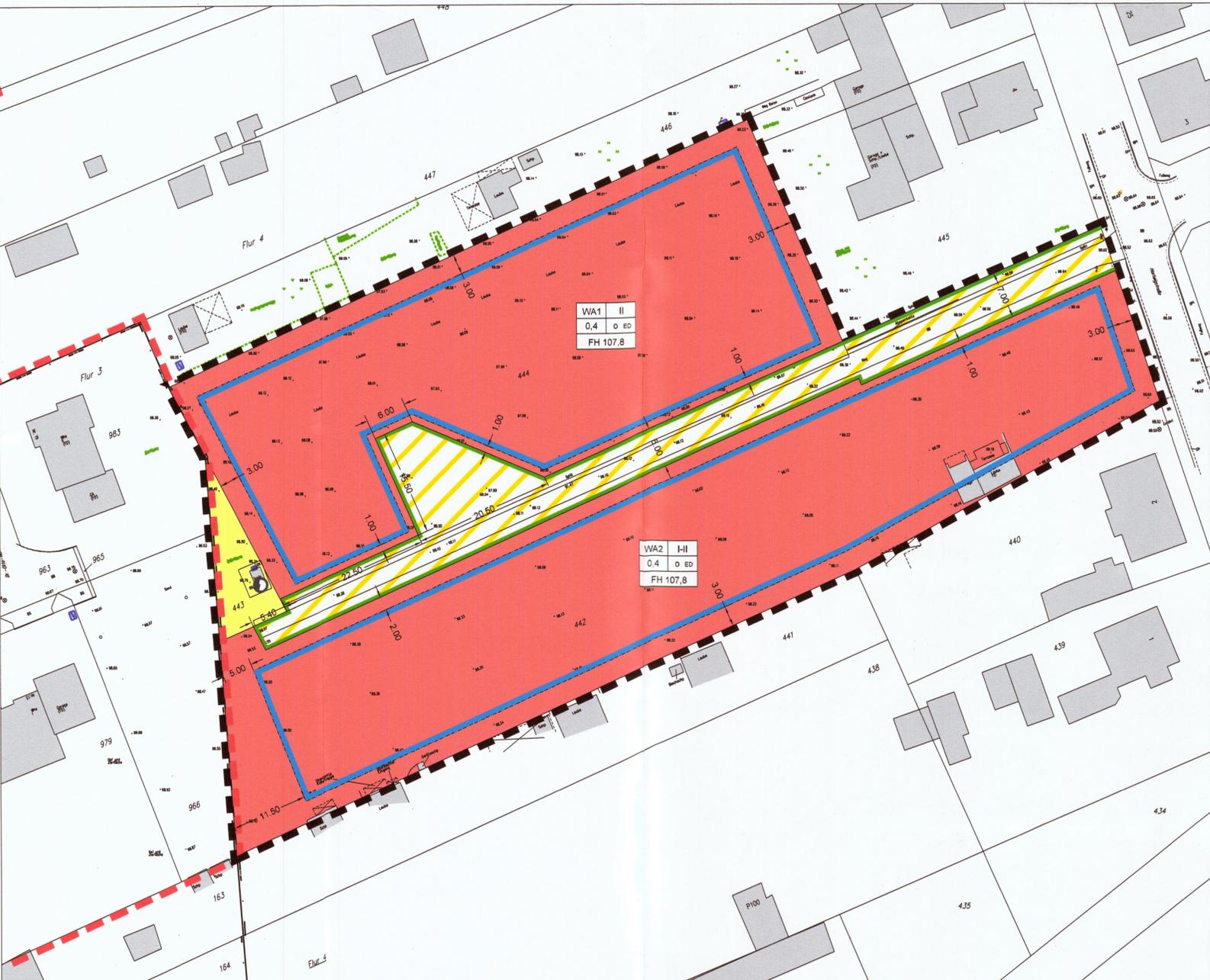


Legende

<b>Darstellung</b>	<b>Medien</b>	<b>Unterflurhydrant/ Oberflurhydrant</b>	<b>Geländer</b>
Grundstücksgrenze festgestellt	Schmutzwasser (geplant)	Schmutzwasser / Entwässerung	Papierkorb / Findling
Flurstücksgrenze	Abwasser Regen-	Mast Stahl / Gittermast	Baumreihen Laubb. Nadelb.
geplante Teilstücksgrenze (vermerkt)	Schmutzwasser	Stahlbeton / Holz	Grünland
Grenzpunkt (vorhanden)	Misch- ohne Zuordnung	Leitpfosten / Kilometerstein	Gebüschfläche
Grenzpunkt (nicht erkennbar)	Trinkwasser / TW außer Betrieb	Laterne / Pollerleuchte / allgemeine Lichtsäule	Nadelwald
Flurgrenze	Gas	Verkehrs-/Hinweis-/Werbschild/Ampel	Gartenland
Gemarkungsgrenze	Fernwärme	Merkstein / Entlüftung Gas	Mischwald
Landesgrenze	Elektrizität (oberirdisch) 0,4 kV	Brief-/ Postverteilerkasten/ Merkstein	Zierfläche
Kennzeichnung des Baugrundstückes	Elektrizität (unterirdisch) 20 kV	Stromkasten/ Merkzeichen Elektro	bituminöser Belag BB
	Fernmeldeanlagen	Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme	Beton
	Beleuchtung Kabel mit Schutzrohr	Wasseranschluss / Wasserzähler	Betonempflaster/ Betonverbundsteine
<b>Allgemeine Topographie</b>	Zaun/Zaunsaule rund, eckig	Lichtschacht	Klein- Großpflaster KP, GP
Schacht, rund / eckig	Zaun auf Mauersockel	Beleuchtung Muffe / Abzweigmuffe	Sand
Faltrohr	Einzelgebüsch Laub, Nadel / Baumstumpf	Säule Eisen / Beton	Drainagekies
Hausanschlusskammer (Wasser)	Nadel-/Laubbaum/Konifere	Hohenfestpunkt	Nutzungs-/ Befestigungsartengrenze
Gas-/Fernwärme-/Wasserschleber	Kronen m/altstabi m	örtlich gemessene Höhe	Wandanschluss / Pumpe/ Brunnen
Straßenlauf	Stammumfang m	Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen	Steigrichtung
Straßenlauf, freistehend (eckig/rund)	Hecke	Gebäude	Bord OK/ UK
	Mauer	Bauweise	
		Material Dach	
		max. Holz	
		Blech, Ziegel usw	



Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland

Teil A: Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung
    - allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 - 20 BauNVO)
    - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z. B. II Zahl der Vollgeschosse
    - FH 107,8 max. Firsthöhe (FH) in m über NHN
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Einzel- und Doppelhäuser
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung "Elektrizität"
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - z.B. | 3,00 Abstandsmaß In m
  - Sonstige Darstellungen
    - Nutzungsschablone
 

1	2
3	4
5	

      - 1 - Art der baulichen Nutzung
      - 2 - Zahl der Vollgeschosse
      - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
      - 4 - Bauweise und Hausform
      - 5 - Firsthöhe (FH)
    - angrenzender Geltungsbereich B-Plan "Wohn- und Pflegezentrum am Schwarzwasser Ruhland"

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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 Spisewirtschaften 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
    - Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung
 

Eine Überschreitung der GRZ 0,4 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 zulässig. Als Höhenbezugspunkt ist die Nullhöhe von 98,6 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 

Außenanlagen  
Außenanlagen sind gründerisch anzulegen. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- Nachrichtliche Übernahme
 

Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“.  
Mit Schreiben vom 20.07.2022 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.
- Hinweise
  - Die Verwendung von Heizöl und Erwärme ist anzeigepflichtig gegenüber der unteren Wasserbehörde.
  - Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgVVG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu verwenden sind wasserdurchlässige Befestigungen.
- Artenschutz
 

Die Realisierung von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.  
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Andernfalls ist eine Befreiung von den Verboten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.02.2023 als Satzung beschlossen.  
Ruhland, den 28.02.2023  
Amtdirektor Christian Konzack
  - AUSFERTIGUNG  
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland, bestehend aus:  
- der Planzeichnung vom 28.02.2023  
- den textlichen Festsetzungen vom 28.02.2023  
- der Begründung vom 28.02.2023  
Jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland vom 28.02.2023 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.  
Ruhland, den 28.02.2023  
Amtdirektor Christian Konzack
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Ruhland am 28.02.2023.  
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststellen 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.  
Ruhland, den 29.02.2023  
Amtdirektor Christian Konzack
- KATASTERVERMERK
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.07.2022 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 13.02.2023  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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
- Planzeichenerverordnung 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 15.02.2022, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Datum	Name
02/2023	DI
02/2023	KJ
02/2023	Satzung
HS	NHN

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda  
Telefon (035341) 150-80 - Fax (035341) 150-81  
www.isp-ball.de

Gefertigt: Februar 2023

Plan-Nr. 1  
M 1 : 500