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

Legende

Grenzdarstellung
- Grundstücksgrenze festgestellt
- Flurstücksgrenze
- geplante Teilstücksgrenze (vermarkt)
- Grenzpunkt (vorhanden)
- Grenzpunkt (nicht erkennbar)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Landsgrenze
- Kennzeichnung des Baugrundstückes

Medien
- Schmutzwasser (geplant) — SK geplant
- Abwasser Regen- Schmutz- Misch- / ohne Zuordnung
- Trinkwasser / TW außer Betrieb
- Gas
- Fernwärme
- Elektrizität (oberirdisch) — 0,4 kV, 20 kV
- Elektrizität (unterirdisch)
- Fernmeldeanlagen
- Beleuchtung Kabel mit Schutzrohr

Allgemeine Topographie
- Schacht, rund / eckig
- Fallrohr
- Hausanschlußschieber (Wasser) Gas-/Fernwärme-/Wasserscheber
- Straßenablauf
- Straßenablauf, trapezförmig (eckig/rund)
- Zaun/Zaunsäule rund, eckig
- Zaun auf Mauersockel
- Einzelgebusch Laub, Nadel / Baumstumpf — Kronen-Durchmesser m, Stammumfang m
- Nadel-/Laubbaumkonifere
- Hecke
- Mauer

- Unterflurhydrant/ Oberflurhydrant
- Abwasser Schacht / Einlauf
- Mast Stahl / Gittermast, Stahlbeton / Holz
- Lichtpfosten / Kombileuchten Laterne / Peitschleuchte / allgemein Lichtsäule
- Verkehrs-/Hinweis-/Werbeschild/Ampel
- Merksteine / Entluftung Gas
- Brief-/ Postverteilkasten/ Merksteine
- Stromkasten/ Merkzeichen Elektro
- Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme
- Wasserabschluß / Wasserzähler
- Lichtschacht
- Beleuchtung Muffe /Abzweigmuffe
- Sauile Eisen / Beton — ES / BIS
- Höhenfestpunkt — 111,11 m ü DHHN (NHN)
- örtlich gemessene Höhe — 111,11
- Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen — WHS, DHS, GA, SCHP
- Gebäude Bauweise Material Dach — massiv, Holz; Blech, Ziegel usw
- Gelander
- Papierkorb / Findling
- Baumreihen Laub-, Nadelb.
- Grunland
- Gebüschfläche
- Gartenland
- Nadelwald
- Mischwald
- Laubwald
- Zierfläche — ZF
- bituminoser Belag — BB
- Beton — B
- Flächen z.B. Schotter,Kies,Spalt — befestigt
- Sand — unbefestigt
- Drainagehes — DR
- Oedland — OE
- Hausgärtenflächen — HG
- Betonstreifenplatten/ Betonversundsteine — BS
- Kies-Großpflaster (Granit) — KP,GP
- Zweigpflaster (auch Klinker) — ZP
- Nutzungs-Befestigungsartengrenze
- Versorgungsspeicher TW / Elektro
- Wasserhahn
- Wandanschluss / Pumpe/ Brunnen
- Eingang vorn/ geöff.
- Steigrichtung Bord Gr/ UK

Teil A: Planzeichenerklärung

1. 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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED/HL — Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zauneidechsen-Quartier" und "Abstandsgrün"

5. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage eines Zauneidechsen-Quartiers

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

Pg — Anpflanzen einer Hecke

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

Baumerhalt

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden schmalen Flächen (LR)

9. Sonstige Planzeichen

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

BP — Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen

z.B. 3,00 — Abstandsmaß in m

10. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

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

zu rodender Baum

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

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
3. 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. NHN, festgesetzt.

2. 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.

3. 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.

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

Maßnahme (A1) - Anlegen Zauneidechsen-Quartier
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist als Zauneidechsen-Quartier wie folgt herzurichten:
- Flächenmelioration
- Errichtung 5 Steinhäufen 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)

Pflanzgebot (Pg) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
Innerhalb der in der Pflanzeichnung 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	*Acer campestre*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea s.l.*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Zweiggriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*	Weißdorn	*Crataegus Hybriden agg.*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*	Besenginster	*Cytisus scoparius*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
		Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
		Hunds-Rose	*Rosa canina agg.*
		Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg.*
		Wein-Rose	*Rosa rubiginosa agg.*
		Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
		Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Zulässig sind auch einhelmische 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 **I-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 „Elsterniederung 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

1. Die Verwendung von Heizöl und Erwärme ist anzeigepflichtig gegenüber der unteren Wasserbehörde.
2. Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

VASB1 - Umsiedeln Zauneidechsen
Zur Vermeidung bzw. Minderung der baubedingten Tötungsgefahr von Reptilien ist Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubetreuung durch qualifizierites Fachpersonal ein Abfang der Zauneidechsen von der Baufläche vorzusehen. Dieser ist vor Baubeginn, vorzugsweise noch vor der Eiablage im Zeitraum von März bis Ende Mai vorzunehmen, kann jedoch auch während der verbleibenden Aktivitätsperiode der Aktiere (Juni bis Ende August) sowie der Schlüpflinge (bis Ende Oktober) durchgeführt werden. Details hierzu sind im Bauantragverfahren zu regeln.
Geeignete Fangmethoden sind Netz-, Hand-, Fallen- oder Schlingenfang. Nach dem Fang sind die Zauneidechsen In das Ersatzhabitat umzusiedeln. Der Fang und die Umsiedlung sind zu dokumentieren. Unmittelbar nach dem Zauneidechsenabfang hat eine Baufeldberäumung (Abschieben des Oberbodens) stattzufinden. Alternativ kann die Baufläche auch temporär mit einem Reptiliensperrzaun abgegrenzt werden, um eine Wiederbesiedlung der Baufläche 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 beflogene Hornissennester 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 selbständig Ersatzquartiere aufzusuchen.

VASB3 - Umsetzen Waldmeisennest
Das von einem potenziellen Eingriff betroffene Waldmeisennest ist vor Inanspruchnahme der Fläche, möglichst während der Sonnungsphase 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 ZTV-Baumpflege zu beachten.
- Bei Bodenarbeiten innerhalb der Kronentraufe von zu erhaltenen Bäumen wäre Wurzelraum mittels Suchschachtung bzw. Grabarbeiten nur händisch freigelegt. Wurzeln mit einem Durchmesser von < 2 cm ist können fachgerecht eingekürzt werden und sollten 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. Baggermatratzen, Stahlplatten oder Bohlen auf 20 cm Schotter).
- Alle Schutzeinrichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

VUB5 - Schutz von Kultur- und Sachgütern
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 11 Denkmalschutzgesetz Brandenburg durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

KASB2 - Ausbringen Brutkästen
Als Ausgleich für verloren gehende Brutplätze des Hausrotschwanzes sind Im Bereich der geplanten Neubebauung 2 Nischenbrüterkästen aus Holzbeton auszubringen. Alternativ können auch Nistbretter z. B. In Carports angebracht werden.

10. 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.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung, an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung, an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland, bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom.....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung, an der Ringstraße / Bernsdorfer Straße 20A" in Ruhland erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Ruhland 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.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

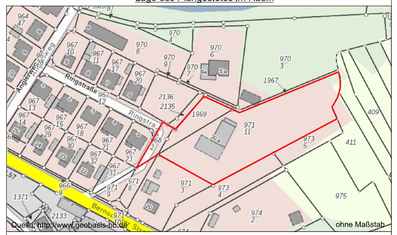
KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den .....
.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Grundlageplan: Stand 18.12.2020, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

	Datum	Name
Bearb.	08/2022	DI
Gez.	08/2022	KJ
Phase	08/2022	3. Entwurf
HS		NHN

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

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

Gefertigt: August 2022

Plan-Nr. 1

M 1 : 500