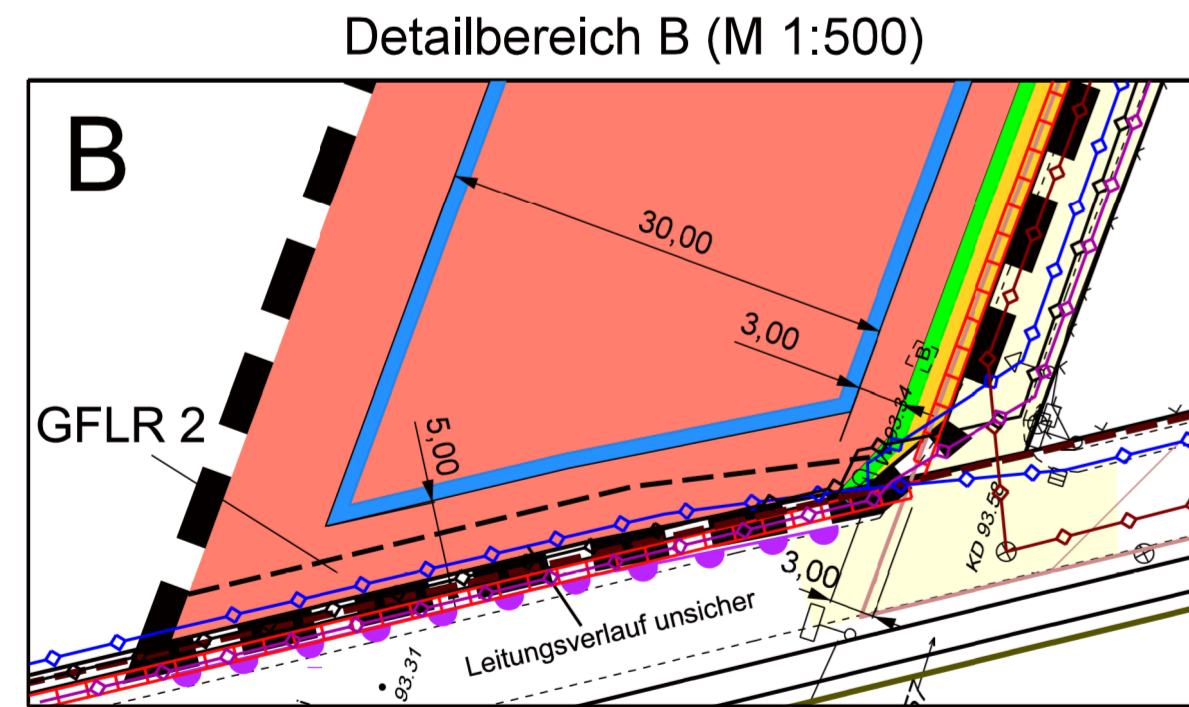
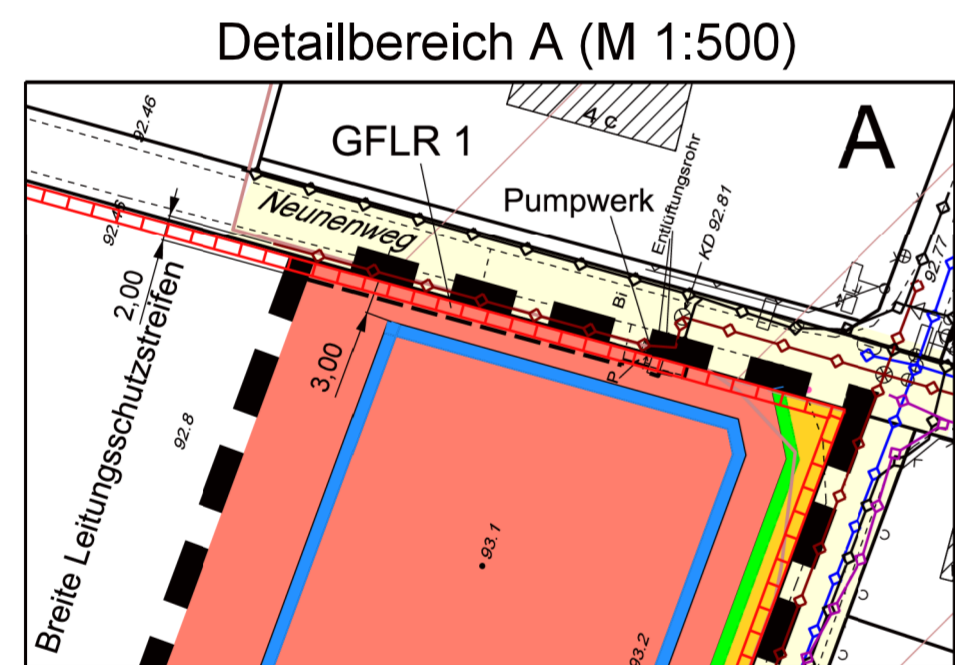


Bebauungsplan "Wohnbebauung am Mühlenweg" in Bad Liebenwerda, Ortsteil Dobra, Flur 3, Flurstück 644 teilweise



Legende Grundkarte

Grenzdarstellung	Schieber	Bestand Ver- und Entsorgungsleitungen:
Flurstücksgrenze	Zaun	(dient nur der Information)
Flurstücksnummer	Hecke	Trinkwasserleitung (TWL)
Allgemeine Topografie	Höhenangaben:	Abwasserleitung (AWL)
Gebäude	Geländehöhe	Elektroleitung (Elt)
gebäude	Kanaldeckelhöhe	Telekommunikation (Tel.)
gebäude	z. B. KD 92,81	
gebäude	z. B. FH 96,80	
gebäude	z. B. WH 95,65	
gebäude	Belege:	
gebäude	Bituminöser Belag	
gebäude	Beton	
gebäude		
gebäude		
gebäude		
gebäude		
gebäude		

Teil A - Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 (1) BauNVO)
 - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17, 20 (2) BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 (1) BauNVO)
 - FH 102,9 m Höhe der baulichen Anlagen in Metern als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt HFP1 (§ 16 BauNVO)
- Bauweise**
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 - GFLR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Sonstige Darstellungen**
 - Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

 - 1 - Art der baulichen Nutzung
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse
 - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5 - Bauweise
 - 6 - Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)
 - 7 - Hausformen
 - Bemaßungen
 - räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung Zeischa
 - Grenze des Bergwerfeldes Zeischa (31-017)
 - Grenze des Baubeschränkungsgebietes
 - HFP1 Bezugshöhepunkt 1, Oberkante Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,98 m über DHHN92

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Leitungen
 - TWL - Trinkwasserleitung
 - AWL - Abwasserleitung
 - Elt - Elektroleitung
 - Tel. - Telekommunikation
 - Straßenfläche außerhalb des Plangebietes (Darstellung ohne Normcharakter)

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
 - Naturschutz**
 - NP Naturpark
 - Denkmalschutz**
 - D Bodendenkmalbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Leitungen
 - TWL - Trinkwasserleitung
 - AWL - Abwasserleitung
 - Elt - Elektroleitung
 - Tel. - Telekommunikation

- Anmerkung:**
Die Darstellung des dargestellten Leitungsbestandes erfolgt nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Lagegenauigkeit.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- GFLR 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - siehe Einzelzeichnung und Einschriebe im Plan
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Innerhalb des Baugebietes WA sind folgende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - 1. Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO),
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO), z. B. Friseur, Kosmetik, Änderungsschneiderei
 - Ausnahmsweise sind zugelassen:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - siehe Einzelzeichnung und Einschrieb im Plan
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl i. S. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist innerhalb des Baugebietes WA nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - siehe Einzelzeichnung und Einschrieb im Plan
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - siehe Einzelzeichnung im Plan
- Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - siehe Einzelzeichnung im Plan
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - Pflanzgebiet 1**
 - Innerhalb des Baugebietes WA sind je angefangene 400 m² Versiegelung ein standortgerechter Laubbäum der Pflanzqualität StU 12 - 14 cm (9 Stück) oder 2 Laubbäume der Pflanzqualität StU 8 - 10 (18 Stück) anzupflanzen sowie 50 m² Gehölzfläche (450 m²), bestehend aus gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzqualität H 60 - 100 cm, Pflanzdichte: 1 Stück/2,5 m² (180 Stück), anzulegen.
 - Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste.

- Pflanzenliste**
- Bäume, einheimisch, standortgerecht**
- Feld-Ahorn *Acer campestre*
 - Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
 - Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
 - Sand-Birke *Betula pendula*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Eberesche *Sorbus aucuparia*
 - Einheimische Obstgehölze in Sorten
- Sträucher, einheimisch, standortgerecht**
- Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*
 - Gewöhnliche Hasel *Corylus avellana*
 - Zweigflügeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
 - Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Platfahnhüchsen *Euonymus europæae*
 - Faulbaum *Frangula alnus*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
 - Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Maßnahme 1**
 - Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
 - CEf-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG)**
 - Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen im Plangebiet sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Herstellung von Ersatzlebensräumen für Reptilien zu erbringen.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 - GFLR1**
 - siehe Einzelzeichnung und Einschrieb im Plan

- Festgesetzt ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR1 zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda.
- Der Schutzstreifen, der in der Planzeichnung dargestellten Abwasserdruckleitung AWDL PE 90x5,4, beträgt 4,0 m (jeweils 2,0 m beidseitig der Rohrachse). Das GFLR 1 beinhaltet die Teilfläche des Leitungsschutzstreifens, die im Plangebiet liegt.
- Das GFLR 1 beinhaltet des Weiteren eine im Plangebiet befindliche Teilfläche eines Pumpwerkes mit Elektroschaltkasten auf einer Pflasterfläche (ca. 1m x 5 m), sowie einen Lüftungsschacht (1m x 2m).

Teil C - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Naturschutz**
- siehe Einschrieb im Plan
 - Das Plangebiet liegt im Naturpark "Niederlausitzer Heide- und Landschaft".
- Bodendenkmalschutz**
- siehe Einzelzeichnung und Einschrieb im Plan
 - Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20057 eingetragenen Bodendenkmals "Bronzezeitliches Hügelgräberfeld Dobra, Fl. 2".
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 - GFLR 2**
- siehe Einzelzeichnung und Einschrieb im Plan
- Nachrichtlich dargestellt ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFLR 2 zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda.

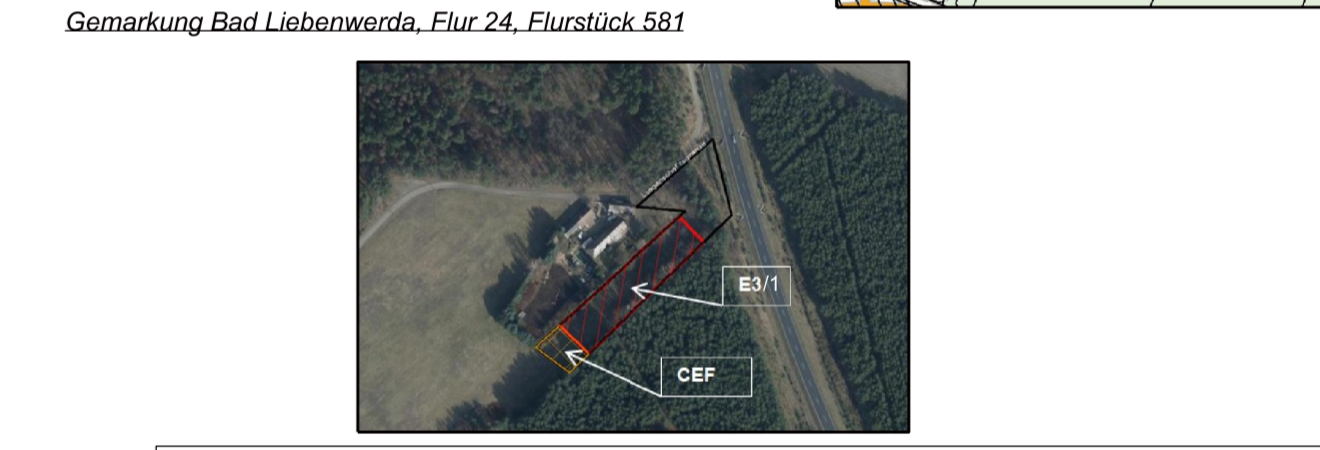
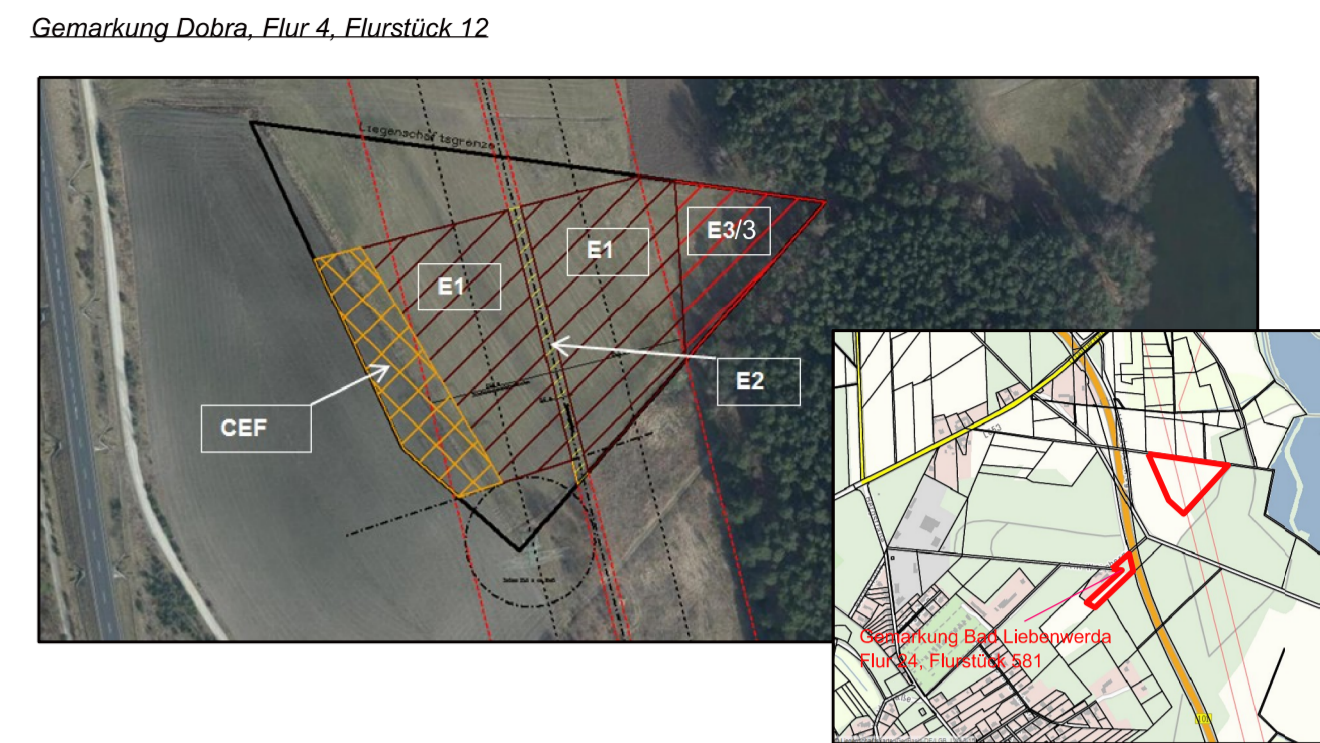
Teil D - Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- CEf-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG)**
- Herstellung von Ersatzlebensräumen für Reptilien**
- Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im Bereich des Flurstücks 12, Flur 4 der Gemarkung Dobra auf einer Fläche von 0,2 ha und im Bereich des Flurstücks 581, Flur 24 der Gemarkung Bad Liebenwerda auf einer Fläche von 0,05 ha Ersatzlebensräume für Reptilien herzustellen.
- Die Ersatzlebensräume sind mit folgenden Habitatelementen auszustatten:
- Insgesamt mind. 30 von Sandkränzen umgebene Naturstein-, Stubben- und Astwerkhaufen bzw. eine Kombination davon
 - Pflanzungen heimischer und standortgerechter Wildrosen (z. B. *Rosa canina*, *R. subcanina*, *R. corymbifera*, *R. caesia*, *R. rubiginosa*, *R. elliptica*, *R. inodora*, *R. micrantha*, *R. pseudocabriuscula*, *R. tomentosa*, *R. sheardii* oder *R. dumalis*) und niedrig wachsenden Brombeeren (*Rubus caesius*, *R. corylifolius*) in den Lücken zwischen den Habitatelementen.
- Maßnahme E1 - Entwicklung eines Vorwaldes**
- In der Gemarkung Dobra, Flur 2, Flurstück 12 ist auf einer Fläche von 9.000 m² ein Vorwald zu entwickeln.
- Maßnahme E2 - Entwicklung eines Magerrasens**
- In der Gemarkung Dobra, Flur 2, Flurstück 12 ist zwischen den 380 kV Freileitungen der 5 m breite Leitungsschutzstreifen als Magerrasen zu entwickeln.
- Maßnahme E3 - Erstaufforstung**
- Auf folgenden Flächen sind Erstaufforstungen mit einer Gesamtfläche von 9.000 m² durchzuführen:
- | Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Erstaufforstungsfläche |
|------|-----------------|------|-----------|------------------------|
| E3/1 | Bad Liebenwerda | 24 | 581 | 2.500 m ² |
| E3/2 | Dobra | 3 | 512 | 4.500 m ² |
| E3/3 | Dobra | 4 | 12 | 2.000 m ² |

Teil E - Hinweise

- Bodendenkmalschutz**
- Im Zuge eines Bauanzeigerfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes



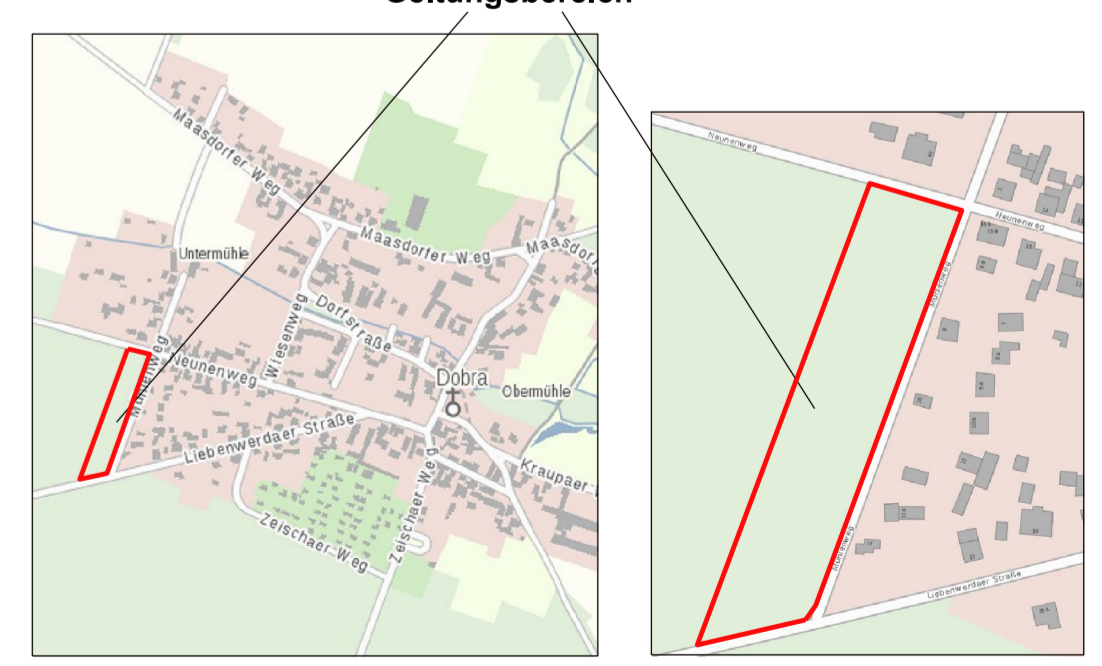
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./18, [Nr. 39])

Plangrundlage:

- Lageplan zum Bebauungsplan, Stand November 2018
- Lagesystem ETRS89, Höhensystem DHHN92

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Datum	Name
02/2019	KL
02/2019	KR
	Entwurf