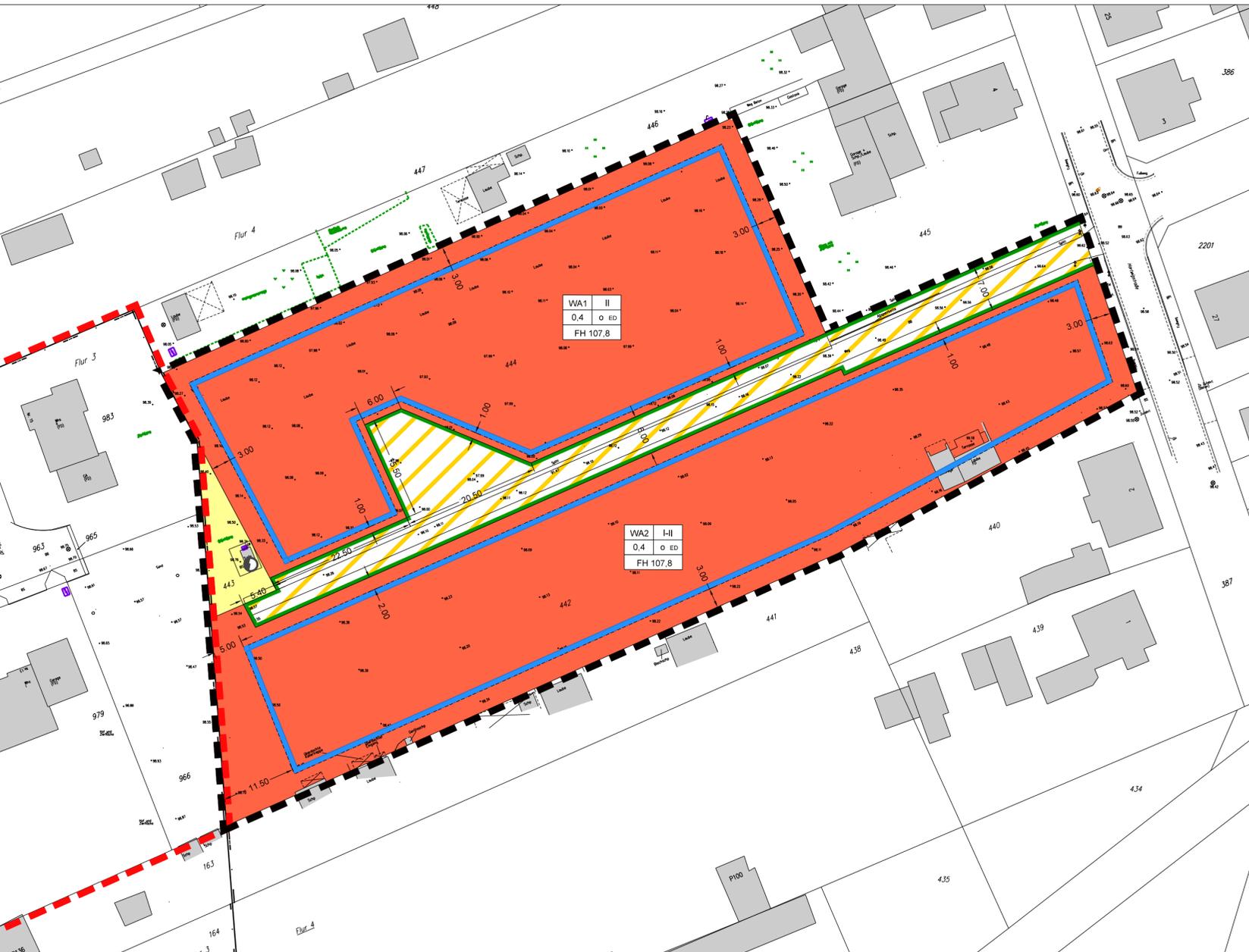


Legende

<b>Grenzdarstellung</b> Grundstücksgrenze festgesetzt Flurstücksgrenze geplante Teilstücksgrenze (vermerkt) Grenzpunkt (vorhanden) Grenzpunkt (nicht erkennbar) Flurgrenze Gemarkungsgrenze Landesgrenze Kennzeichnung des Baugrundstückes	<b>Medien</b> Schmutzwasser (geplant) Abwasser Regen- Misch- / ohne Zuordnung Trinkwasser / TW außer Betrieb Gas Fernwärme Elektrizität (oberirdisch) Elektrizität (unterirdisch) 0,4 kV 20 kV Fernmeldeanlagen Befestigung Kabel mit Schutzrohr	Unterflurhydrant / Oberflurhydrant Abwasser Schieber / Einlauf Mast Stahl / Gittermast Stahlbeton / Holz Leitpasten / Kantenraster Laternen / Polverleuchte / allgemein Verkehrs-/Hinweis-/Werbeschild/Ampel Merkstein / Entlüftung Gas Brief-/ Postverleuchte/ Merkstein Stromkasten/ Merkzeichen Elektro Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme Wasseranstoß/ Wasserzähler Lichtschacht Befestigung Muffe / Abzweigmuffe Säule Eisen / Beton Höhensfestpunkt örtlich gemessene Höhe Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen Gebäude Bauweise Material Dach	Geländer Papierkorb / Findling Baumreihen Laubb., Nadelb. Grünland Gartenland Mischwald Zierfläche bituminöser Belag Beton Flächen z.B. Schotter/Kies, Splitt LS Sand Drainagekanal Nutzungs-Befestigungsartengrenze	Geländer Papierkorb / Findling Baumreihen Laubb., Nadelb. Grünland Gartenland Mischwald Zierfläche bituminöser Belag Beton Flächen z.B. Schotter/Kies, Splitt LS Sand Drainagekanal Nutzungs-Befestigungsartengrenze Versorgungspoller TW / Elektro Eingang vorn / gept Streichrichtung Bord DK / UK
---	---	---	--	---



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 Speisewirtschaften 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 99,6 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 grünordnerisch 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 Holzöl und Erwärme ist anzeigepflichtig gegenüber der unteren Wasserbehörde.
  - Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG 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 ..... als Satzung beschlossen.  
Ruhland, den .....  
Amtsleiter Christian Konzack  
(Siegel)
- AUSFERTIGUNG  
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland, bestehend aus  
- der Planzeichnung vom .....  
- den textlichen Festsetzungen vom .....  
- der Begründung 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 .....  
Amtsleiter Christian Konzack  
(Siegel)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" 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 .....  
Amtsleiter Christian Konzack  
(Siegel)

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)

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

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 15.02.2022, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Datum	Name
Bearb. 01/2023	DI
Gez. 01/2023	KJ
Phase 01/2023	2. Entwurf
HS	NHN

**Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Hartwigstraße" in Ruhland**