



Legende	
Grenzdarstellung	Medien
Grundstücksgrenze festgestellt	Schmutzwasser (geplant)
Flurstücksgrenze	Abwasser Regen-
geplante Teilstücksgrenze (vermerkt)	Misch- / ohne Zuordnung
Grenzpunkt (vorhanden)	Trennwasser / TW außer Betrieb
Grenzpunkt (nicht erkennbar)	Gas
Flurgrenze	Fernwärme
Gemarkungsgrenze	Elektrizität (oberirdisch)
Landesgrenze	Elektrizität (unterirdisch) 0,6 kV
Kennzeichnung des Baugrundstückes	Fernmeldeanlagen
	Beleuchtung Kabel mit Schutzrohr
Allgemeine Topographie	Zaun/Zaunsaile rund, eckig
Schacht, rund / eckig	Zaun auf Mauersockel
Fallrohr	Einzelgebüsch Laub, Nadel / Baumstumpf
Hausanschlussleitung (Wasser)	Nadel-/Laubbaum/Konifere
Gas-/Fernwärme-/Wasserschleber	Hecke
Straßenkabel	Mauer
Straßenkabel, freistehend leitend/gründ	Geländer
Unterflurhydrant / Oberflurhydrant	Papierkorb / Fending
Abwasser Schieber / Einlauf	Baumreihen Laub, Nadel
Mast Stahl / Gittermast	Grünland
Stahlbeton / Holz	Gartenland
Leitplanken / Kilometerstein	Moschwald
Laternen / Palisaden / allgemein	Zerfahne
Lichtmast	Bühnenstempel
Verkehrs-/Haus-/Werbestand/Angebot	Beton
Merkmale / Entlüftung Gas	Flächen, z.B.
Brief-/Postverteilungskasten/ Merkmale	Schotter/Asphalt/Splitt
Stromkasten / Merkzeichen Elektro	belüftet
Merkmale Gas/Wasser/Fernwärme	unbelüftet
Wasserschleber / Wasserzähler	Gras
Lichtschacht	Sand
Beleuchtung Muffe / Abzweigmuffe	Diagonales
Saule Eisen / Beton	Nutzungs-Befestigungspartengrenze
Hohenfestpunkt	Verordnungspoller
örtlich gemessene Höhe	TW / Elektro
Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen	Wandanschluss / Pumpe / Brunnen
Gebäude Bauweise	Eingang vorh / gept
Material Dach	Stieghichtung
	Bord Drk Uk

- ### Teil A: Planzeichenerklärung
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 5. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 7. Sonstige Darstellungen**
- Teil B: Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Bauweise**
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

3. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 öffentliche Verkehrsflächen
Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

3.2 private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“
Festgesetzt ist ein privater Verkehrsraum mit Zweckbestimmung „Zufahrt“ für die Hinterliegergrundstücke. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

4.1 private Grünflächen mit Zweckbestimmung
Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Einzelnutzungen sowie biologische Kleinflurflächen und Abwassersammelgruben, nicht zugelassen.

5. Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innere der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmeweise kann eine Minderung des festgesetzten Bau-Schalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämmmaß R'w ges.	Raumart
III	65 dB	35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	65 dB	30 dB	Bürosräume u.ä.

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

Pflanzangebot (Pg) - Anlagen von Grünflächen
Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstückflächen sind mindestens durch Rasenansaat zu begrünen. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

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

7.1 Dächer
Dachflächen sind mit naturfarbenen rot, braun, schwarz getönten Dachsteinen einzudecken. Flach- und Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Bodendenkmalschutz
Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal Nr. 20041 „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Hinweis zum Schallschutz
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe 2018-01 kann im Amt Kleine Elster (NL), Turmstraße 5, 03238 Massen (NL) eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.
Massen, den
Amtsdirektor Marten Frontzek
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Massen, den
Amtsdirektor Marten Frontzek
(Siegel)

3. Die erteilte Bekanntmachung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz“ der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) 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 Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Massen, den
Amtsdirektor Marten Frontzek
(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Senftenberg, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (OOV)
(Siegel)



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

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 05.07.2022, erstellt durch ÖbVI U. Krispel, Senftenberg

Datum	Name	Datum	Name
Bearb. 10/2022	DJ	Gez. 10/2022	KJ
Phase 10/2022	Entwurf	HS	NHN

Bebauungsplan
"Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz"
der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz

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

Gefertigt:
Oktober 2022

Plan-Nr. 1
M 1 : 500