



**Legende**

**Grenzdarstellung**

Grenzdarstellung  
Grundstücksgrenze festgesetzt  
Flurstücksgrenze  
geplante Teilstücksgrenze (vermarktet)  
Grenzpunkt (vorhanden)  
Grenzpunkt (nicht erkennbar)  
Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Landesgrenze  
Kennzeichnung des Baugrundstückes

**Allgemeine Topographie**

Schicht, rund / eckig  
Fallrohr  
Mauernschicht (Mauer) / Gas-/Fernwärme-/Wasserschleifer  
Straßenanlauf  
Straßenanlauf, freistehend (eckig/rund)  
Unterflurkabel / Oberflurkabel  
Abwasser Schieber / Einlauf  
Mast / Stütz / Gittermast  
Stahlsäule / Holz  
Leitpfosten / Klobelaststein  
Latene / Pollenbock / allgemein  
Verkehrsmittel / Verkehrszeichen / Ampel  
Merkstein / Entlüftung Gas  
Bier-/ Postverleikasten/ Merkstein  
Stromkasten/ Merkstein/ Elektro  
Merkzeichen Gas/Wasser/Fernwärme  
Wasserschleifer / Wasserzähler  
Lichtschacht  
Beleuchtung Muffe / Abzweigmuße  
Säule Eisen / Beton  
Höhensfestpunkt  
örtlich gemessene Höhe  
Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen  
Gebäude Bauweise  
Mauerwerk dach  
Mauer, Holz  
Blech, Ziegel u.s.w.

Zaun/Zaunsäule rund, eckig  
Zaun auf Mauersockel  
Einzelgehölz Laub, Nadel / Baumstumpf  
Nadel-/Laubbaum/Konifere  
Hecke  
Mauer  
Gelände  
Papierkorb / Feindung  
Baumreihen Laubb., Nadelb.  
Grünland  
Gartenland  
Mischwald  
Zierfläche  
Belastungs Belag  
Beton  
Flächen z.B. Schotter/Bleisplatt  
Sand  
Drainagekanal  
Nutzungs-/Befestigungsgrenze  
Versorgungspoller  
Tf / Elektro  
Wandanschluss / Pumpe/ Brunnen  
Eingang vork/ gegl.  
Steigrichtung  
Bord DK/ UK

**Bebauungsplan "Wohnen am Sportplatz in Sallgast" der Gemeinde Sallgast**

- 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)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M Umgrenzung der Maßnahmenfläche
- M Maßnahme
4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- o Erhalt Einzelbaum
5. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. 3.00 Abstandsmaß in m
6. Sonstige Darstellungen
- Nutzungsschablone
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 |   |
- 1 - Art der baulichen Nutzung  
2 - Zahl der Vollgeschosse  
3 - Grundflächenzahl (GRZ)  
4 - Bauweise  
5 - Pflanzgebot
- o Baum-Hecken (geschützt nach GehölgSchVO EE)
- o Abgrenzung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 01.12.2003

- 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) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.
- Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zugelassen sind:
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ I. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,5 ist zugelassen.
  - der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1 Bauweise
- Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen, i. S. § 12 BauNVO, und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme (M) - Anpflanzen Bäume und Sträucher
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Flächen, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.
- Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze
- | Botanischer Name    | Deutscher Name           |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn               |
| Betula pendula      | Sand-Birke               |
| Cornus sanguinea    | Blutroter Hartfriezel    |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Populus tremula     | Zitter-Pappel            |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Sorbus torminalis   | Elsbeere                 |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde             |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche              |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche            |
| Corylus avellana    | Haselnuss                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball      |
| Ribes nigrum        | Schwarze Johannisbeere   |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere       |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirische      |
- Obstgehölze aller Art.

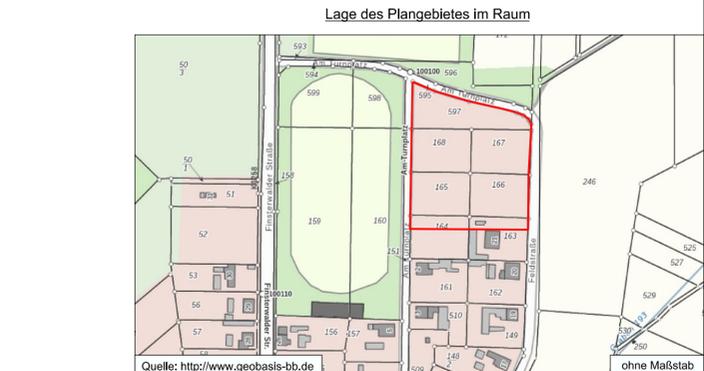
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot 1 (Pg1) - Anpflanzungen von Einzelgehölzen
- Die nicht überbaubaren bzw. befestigten Baugrundstückflächen sind mindestens durch Rasenanbau zu begrünen. Auf das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist zu verzichten.
5. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- s. Einzeichnung im Plan
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 6.1 Dächer
- Dachflächen sind mit naturfahnen roten, braun, schwarz getönten Dachsteinen einzudecken. Flach- und Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.
7. Nachrichtliche Übernahme
- 7.1 Gehölzschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum-Hecken gelten bei einer Beseitigung die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölgSchVO EE.
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- V1 - Naturschutzfachliche Baubegleitung
- Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit des Zaunedeckens-Ersatzhabitates (E1-Maßnahme) vor Baubeginn sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes (V3) während der gesamten Bauzeit. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- V2 - Umsiedeln Reptilien
- Vor dem ersten Beginn einer Baumaßnahme sind die Zaunedeckens im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum von Ende März bis Anfang September durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum (E1-Maßnahme) umzusiedeln. Blindlings sind dort zu verbringen. Das Absammeln ist zu dokumentieren. In der Dokumentation ist die Eignung des Ersatzhabitates durch Fotos zu belegen. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- V3 - temporärer Reptilienschutzzaun
- Das Zaunedeckensersatzhabitat ist während der gesamten Bauzeit am Ost-, Süd- und Westrand mit einem ca. 140 m langen Schutzzaun zu umgeben, um eine Wiedereröffnung in das Bebauungsplangebiet zu verhindern. Der Schutzzaun ist über den gesamten Bauzeitraum durch die naturschutzfachliche Baubegleitung auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Wichtig ist, dass ausgeschlossen werden kann, dass sich während der Baumaßnahmen Individuen im Plangebiet aufhalten. Nach Bauende ist der Schutzzaun zurückzubauen.
- V4 - Beseitigung Gehölze
- Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ist im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar gestattet. Die Rodung der Wurzelstöbe darf erst nach Umsiedlung der Zaunedeckens erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- E1 - Errichtung Ersatzhabitat für Zaunedeckens in der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstücke 596 und 172 (teilweise)
- Für das Ersatzhabitat stellt die Gemeinde kommunale Flächen mit einer Größe von ca. 0,18 ha zur Verfügung. In Verantwortung der Gemeinde wird diese Fläche für die Entwicklung eines Zaunedeckensersatzhabitates mindestens 1 Jahr vor Baubeginn eingerichtet. Für die Errichtung werden im Abstand von ca. 15,0 m untereinander Habitatelemente wie folgt errichtet:
- 9 von Sandkränzen umgebene Stein-/Stübenhaufen. Für die Haufen sind Flächen von ca. 2,0 m Durchmesser muldenförmig bis zu einer Tiefe von ca. 0,30 m auszuheben und mit trocken aufgeschlittenen Steinen oder unbelastetem Bauschutt der Größenklassen 10 - 30 cm bis ca. 1,0 m über Geländeoberkante zu befüllen. Der dabei gewonnene Bodenaushub ist für die Sandkränze zu verwenden. Die Steinhaufen sind mit Astwerk abzudecken.
- Herstellung Zaunedeckensersatzfläche
- In Vorbereitung des Aufbaus des Ersatzhabitates für die Auswinterung werden im Winter die Grasflächen ca. 5m breit streifenweise gemäht. Das Mähgut wird von der Fläche beseitigt. Auf den gemähten Flächen werden 9 Habitate (Stein- und Stübenhaufen) errichtet. Im März wird um die Fläche ein Reptilienschutzzaun (ca. 140 m) errichtet und bis zur vollständigen Bepflanzung des Plangebietes vorgehalten. Damit wird ein Abwandern von eingesetzten Zaunedeckens verhindert bzw. wird mit der Maßnahme die Revierbildung gefördert. Das Umsiedeln der Zaunedeckens ist frühestens ab Ende März vorzunehmen. Das Einsetzen von gefangenen Zaunedeckens erfolgt gleichmäßig verteilt innerhalb der angestrichelten bei geeigneten Deckungsstrukturen bzw. an Lebensräumen mit Abdeckung. Berichte über die Fertigstellung der Zaunedeckensersatzfläche sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Monitoring
- Nachdem in allen Baulichen innerhalb des Bebauungsplangebietes die Zaunedeckens umgesetzt wurden, wird eine Kartierung der Zaunedeckens im 2-jährigen Rhythmus durchgeführt und dokumentiert. Die Dokumente sind unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.



- Verfahrensvermerke**
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat den Bebauungsplan "Wohnen am Sportplatz in Sallgast" der Gemeinde Sallgast in Ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.
- Massen, den .....  
Amtdirektor Marten Frontzek  
(Siegel)
2. AUSFERTIGUNG
- Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnen am Sportplatz in Sallgast" der Gemeinde Sallgast, 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 .....  
Amtdirektor Marten Frontzek  
(Siegel)
3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan "Wohnen am Sportplatz in Sallgast" der Gemeinde Sallgast 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 Fälligkeit / das Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.  
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Massen, den .....  
Amtdirektor 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Senftenberg, den .....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)  
(Siegel)



**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. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Bauzonenverordnung 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 2015 (GVBl./15, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)

Grundlageplan: Stand 03.05.2022, erstellt durch ÖbVI U. Kispel, Senftenberg

Datum	Name
04/2023	DI
04/2023	KJ
04/2023	Entwurf
HS	NHN

Bebauungsplan "Wohnen am Sportplatz in Sallgast" der Gemeinde Sallgast

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

Gefertigt: April 2023

Plan-Nr. 1  
M 1 : 500