



Legende

Grunddarstellung

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

Allgemeine Topographie

- Schnee, rund / klein
- Feldmark
- Hausanschließung (Wasser)
- Gas-/Fernwärme-/Wasserschwer
- Straßenmarkierung
- Straßenmarkierung (festgelegt)
- Unterflurkabel / Überflurkabel
- Abwasser Schieber / Entwurf
- Hecke
- Stäbchen / Holz
- Leitpfosten / Kilometerstein
- Laternen / Laternenpfähle / allgemeine Leuchte
- Verkehrsmittel / Verkehrszeichen / Ampel
- Pflanzflächen / Entwurf
- Bier-/Fischverkaufsstellen
- Stromkasten / Heizkörper / Elektro
- Heizkörper / Gas-/Wasser/Erwärmer
- Wasserschloß / Wasserzähler
- Leuchtschild
- Betondecke / Muffe / Abwegplatte
- Höhenerhebung
- artlich geneigte Höhe
- Wohnhaus, Doppelhaus, Garage, Schuppen
- Gebäude, Bauweise
- Material Dach

Zaum/Zaunmaße rund, bspw. Zaun auf Flurstück

- Einzelgehäus Laub, Nadel / Baustellung
- Nadel-/Laubbaum/Konifere
- Hecke
- Mauer
- Geländer
- Pfostenreihe / Fieding
- Baumreihen Laub, Nadel
- Grünland
- Gartenland
- Mischwald
- Zierfläche
- Wald
- Flächen z.B. Schotter/Pflaster, Kies-/Zugpflaster (nach Kreis)
- Sand
- Drainagekanal
- Nutzungs-Befestigungsgrenze

Verbindungsarten

- Wandanschluss / Pumpen / Brunnen
- TW / Erdgas
- Einigung nach / gpt.
- Steigleitung
- Best. Nord-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) (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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
Maßnahme

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

Erhalt Einzelbaum

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. Abstandmaß in m

6. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2	1 - Art der baulichen Nutzung
3	4	2 - Zahl der Vollgeschosse
		3 - Grundflächenzahl (GRZ)
		4 - Bauweise

Baum-Hecken (geschützt nach GehölzSchVO EE)
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 Abstandflächen 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 1 (M1) - 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 m² entsprechend Pflanzliste vorzunehmen.

4. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

s. Einzelzeichnung im Plan

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BgbO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Dächer

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

6. Hinweise zum Vollzug

6.1 Gehölzschutz

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum-Hecken gelten bei einer Beseitigung die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Ökologische Bauüberwachung

Für jedes einzelne Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Diese hat die Aufgabe die artenschutzrechtlichen Belange während der Bauvorbereitung und der gesamten Bauphase zu überwachen. Die Ergebnisse der Überwachung sind zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V2 - Stellen Reptilienschutzzaun

Das jeweilige Baufeld ist vor Abfangen der Zauneidechsen mit Schutzzaun abzusperren, um das Einwandern von Reptilien in das Baufeld zu verhindern. Der Schutzzaun ist nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens zurückzubauen. Es ist eine undurchsichtige Folie in einer Aufstellhöhe von 0,5 m zu verwenden.

V3 - Abfangen und Umsiedeln Reptilien

Vor Beginn jedes einzelnen Bauvorhabens sind zwischen Ende März und Anfang April und Anfang September die Reptilien aus dem abgesperrten Baufeld durch eine Fachperson fachgerecht abzufangen und in das Zauneidechsen-Ersatzquartier (CEF-Maßnahme) umzusiedeln. Das Ergebnis der Umsiedlung ist zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Zauneidechsen erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

V5 - Umsetzen Waldameisennest

Das vom Eingriff betroffene Waldameisenest ist vor Baubeginn, möglichst während der Sonnenphasen im Frühjahr, durch eine Fachperson an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Zauneidechsen-Ersatzquartiers (CEF-Maßnahme) umzusetzen.

6.3 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus sanguinea	Blutroter Hartweigel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Silber-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 Heckenkirsche

Obstgehölze aller Art.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) außerhalb des Plangebietes

CEF - Errichtung Zauneidechsen-Ersatzquartier

In der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstücksteil 599 gemäß Umweltbericht Kap. 8.4 und Maßnahmenblatt.

Abb.: Lage der CEF-Maßnahme in der Gemarkung Sallgast, Flur 2, Flurstücke 596 und 599

Belange der LMBV GmbH

Hydrologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt dem Grundwassererhaltungsplan. Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthängendgrundwasserleiter liegt bei ca. +117,00 m NHN (Stand Hydrologischerplan 2023). Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthängendgrundwasserleiter bei ca. +118,0 m NHN einstellen (Berechnungsgrundlage: Hydrogeologisches Großraummodell Lauchhammer, Stand Juni 2019).

Nach Abschluss des Grundwasserwiederanliegens werden, bezogen auf den Haupthängendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet. Die LMBV übernimmt keine Haftung für diese Angaben. Es obliegt der Sorgfaltspflicht des Grundstückseigentümers Bauherren, die nötigen Schlüsse zu ziehen und diesbezügliche Vorschriften zu beachten. Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Aussagen zum Wasserchemismus sind nicht möglich, da sich im Umfeld keine repräsentative Grundwassergewinnungsstelle befindet.

Bewertung gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG)

Da der Geltungsbereich des betroffenen B-Plans von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV mbH beeinflusst ist bzw. innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) für alle geplanten Bauvorhaben in diesem Bereich erforderlich. Wir empfehlen folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und der geplanten Tragwerkskonstruktionen zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV, Abteilung Bergschäden / Entscheidungsgremien (KF1).
- Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden werden.

Übersichtsplan



Verfahrensvermerk

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
Amtsdirektor 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
- dem Umweltbericht 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 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 Einspruchsansprüchen (§ 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

